



ÅRSREDOVISNING 2017 HSB BRF VIKSÄNG STRAND



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksängsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 11 st. överlåtits.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
2	26	1295
3	36	2803,5
4	22	2299
5	5	600
	<u>89</u>	<u>6997,5</u>

På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 17 öppna parkeringsplatser varav 10 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till de boende.

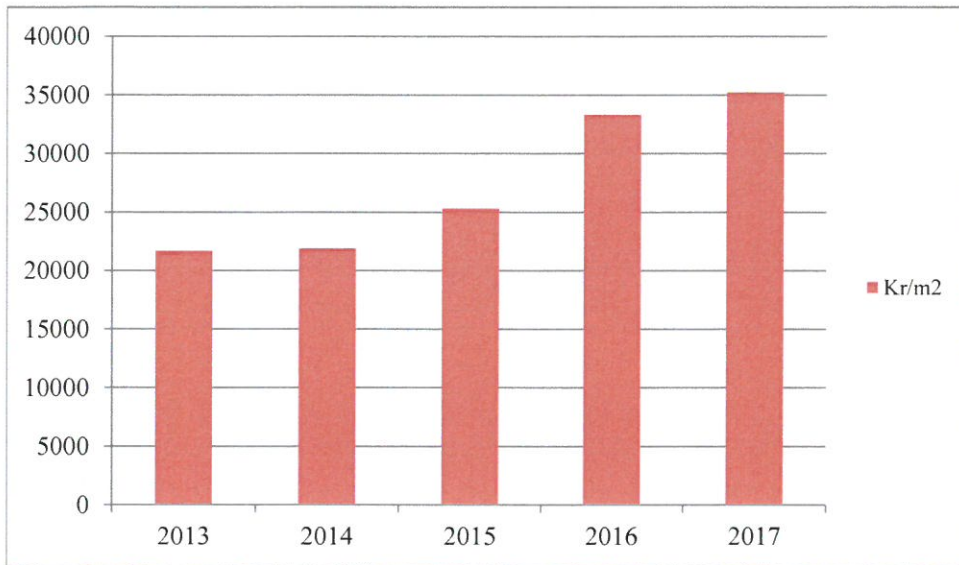
Det fanns vid årsskiftet 4 outhyrda carportar samt en outhyrd öppen parkeringsplats.

Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshusen.

Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2017 har gästrummet varit uthyrt 30 dygn. Kostnaden 150 kronor per dygn kommer att vara oförändrad under 2018. *oz*

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas



02

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 15 maj 2017 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 68 personer varav 47 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelse t o m 15 maj 2017

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Matilda Moritz	Ledamot, informations- och studieansvarig
Patrik Jedbring	Ledamot, innemiljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelse fr o m 15 maj 2017

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Matilda Moritz	Ledamot, informations- och studieansvarig
Patrik Jedbring	Ledamot, innemiljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelsemedlemmar vars mandattid utgår vid föreningsstämman 2018 är Ulf Ossiansson, Yvonne Haglund och Matilda Moritz

Firmatecknare

Firmatecknare fram till föreningsstämman 2017 har varit Ulf Ossiansson, Agneta Strömbäck, Ewa Ahlzén och Yvonne Haglund - två i förening.

Firmatecknare efter föreningsstämman 2017 har varit Ulf Ossiansson, Agneta Strömbäck, Ewa Ahlzén och Yvonne Haglund - två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Olov Collin med Greger Flodkvist som ersättare samt BoRevision AB.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Södertäljes föreningsstämma/fullmäktige har varit Ulf Ossiansson.

02

Valberedning

Fram till föreningsstämman 2017 bestod valberedningen av Niclas Evertsson, sammankallande, samt Per-Arne Persson och Afram Kourie. Valberedningen har under 2017 haft 3 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2017 valdes Niclas Evertsson, sammankallande, och Per-Arne Persson samt Afram Kourie till ledamöter i valberedningen för 1 år.

Vicevärd

Ett förvaltaravtal är tecknat med HSB Södertälje. Jan Gillblad har tjänstgjort som vicevärd. Vicevärden har haft expeditionstid i föreningens styrelserum en timme i månaden.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer/leverantörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

<i>Entreprenör</i>	<i>Uppdrag</i>
HSB Södertälje	Ekonomi, Fastighetsskötsel, Drift, Vicevärd och
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Telge Energi	El
Davéns	Trappstädning
Berendsen	Entrémattor
Telge Återvinning	Källsortering
Kone	Hissar service
ComHem	TV/HDTV
Jonssons Fastighetsjour	Fastighetsjour
PeBab	Drift Passagesystem (Aptus)
Protector	Fastighetsförsäkring
Informatics	Drift Elmätinsamling och avläsning

Överlåtelse och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1120 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2017 innebar 448 kronor per pantnotering. 02

Viktiga händelser under året

Avtal

Styrelsen har under det gångna året fortsatt sitt arbete med löpande översyn av gällande avtal.

Elavläsning

Föreningen har ett kollektivt elavtal där vi upphandlar all el gemensamt men med individuell mätning och debitering av vår elförbrukning. Det krävs en regelbunden hantering av debiteringssystemet som samlar in alla mätvärden. Drift och övervakning av elmätningssystemet hanteras av Informatics som dessutom gör en sammanställning av underlag till HSB fyra gånger om året för debitering.

Brandinspektion

En inspektion har gjorts av fastighetens utrymmen. Inspektionen genomfördes med hjälp av vår brandexpert Mikael Forsberg som bor i föreningen.

En tillsyn har också utförts av Södertörns brandförsvarsförbund. Tillsynen genomfördes i två olika delar. Dels som en revision av vårt systematiska brandskyddsarbete och dels genom stickprovskontroller av såväl brandtekniska installationer som personalens kunskap och efterlevnad av eventuella brandskyddsregler.

Vid tillsynsbesök och genomgång av vårt brandskyddsarbete noterades inga brister.

Protokoll från styrelsens sammanträden

Medlemmar i bostadsrättsföreningen kan läsa protokoll från styrelsens sammanträden.

Undantaget blir uppgifter som kan vara känsliga för enskilda medlemmar. En pärm med protokollen förvaras i bokrummet intill tvättstugan i port nr 18.

Fritid

Boulebanan

Boulebanan har varit tillgänglig för spel under hela säsongen.

Bokhörnan

Föreningen har ett internt bibliotek för läshungriga medlemmar, beläget i port 18 till höger om tvättstugan. Verksamheten har vuxit och antalet böcker blir fler och fler. Två medlemmar håller ordning i hyllorna. *oz*

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen (TG) har ansvaret för planteringarna på sjösidan och hade under 2017 åtta deltagare: Niclas Evertsson (sammankallande), Göran Haglund, Krisztina Farkas, Lars Gunnar Andersson, Per-Arne Persson, Greger Flodkvist, Erik Arumskog och Agneta Strömbäck.

Syftet med TG är att engagera och stimulera bostadsrättsföreningens medlemmar för underhåll och förskönande av vår park på sjösidan och därigenom sänka föreningens kostnader för skötsel. TG arrangerar trädgårdskvällar samt vår-, sommar- och höstaktiviteter. Mer information finns på föreningens hemsida under fliken "Trädgården".

Under året som varit har följande uppgifter utförts:

- Under 2017 har vi noterat 367 timmar på skötsel av våra planteringar, plantering i urnorna vid portarna och uppsättning/nedtagning av ljusgranen. Den låga uppslutningen vid våra trädgårdskvällar ledde som tidigare år till problem att klara skötseln. Den långvariga och svåra torkan "hjälpste" oss eftersom t.o.m. ogräset växte dåligt.
- TG arrangerade vår-, sommar- och höstaktiviteter med uppgifter både utom- och inomhus med avslutande gemensam grillning. Dessa aktiviteter hade glädjande nog något högre uppslutning än tidigare år med 30-40 personer. Uppgifter som genomfördes var t.ex. kantskärning, buskklippning, rensning, gödning, sopning runt husen, städning av lusthuset, förråds- och soputrymmen.
- På våra löpande trädgårdskvällar utförde vi huvudsakligen rensning, gödning, kantskärning, vattning, klippning av buskar/perenner, planteringar i urnorna vid entréerna (vår, sommar, höst) och skötsel av sittgrupperna och grusgången. Förutom arbete hann vi med trevligt umgänge med grannarna i föreningen.
- Tyvärr har vi fortfarande problem med gnagare som har förstört perennplanteringen till viss del. Vi har tills vidare en fälla för bekämpning från Anticimex i mitten av planteringen.
- Försöket att ansvara för slänten mot cykelvägen för att ytterligare minska föreningens trädgårdskostnad föll inte väl ut på grund av bristande uppslutning vid TG-kvällarna.
- Efter årets sista möte i december vet vi att TG-gruppen förlorar tre medlemmar inför starten 2018. En förutsättning för att gruppen ska kunna utföra sitt uppdrag är att fler boende engagerar sig.
- Under senvintern-våren 2018 kommer TG att för styrelsen redovisa vilka förändringar av planteringar m.m. som behövs för att trädgårdsskötseln långsiktigt ska bli fungerande med en rimlig arbetsinsats och kostnad. Åtgärderna ska genomföras under 2018. *02*

Lusthuset

Vårt fina lilla lusthus har varit väl använt. Alla som bor i Brf Viksäng Strand kan låna lusthuset och använda lusthuset för t.ex. fika, middag, möten. Nyckel samt bokningskalender finns på väggen i bokhörnan.

Miljörummen

Under 2014 utökade vi med behållare för uppsamling av batterier och glödlampor i alla miljörum. Vi är dock tvunga att tömma behållarna själva. Det har fungerat bra och stort tack till alla som hjälpt till med att tömma dessa i samband med eget besök på återvinningsstation. Vi har också satt upp anslag i samtliga miljörum hur sortering av avfall skall ske. Det är viktigt att alla respekterar dessa regler för att undvika att föreningen drabbas av extra avgifter.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid årsmötet i maj 2014 togs beslut om att anta "HSB kod för bostadsrättsföreningar" samt "HSB kod, avvikelser för brf Viksäng Strand". Dokumenten finns på föreningens HSB koden är ett hjälpmedel för styrelse och valberedning och bidrar till:

- * En öppen och genomlyst bostadsrättsförening.
- * Insyn i verksamheten och möjlighet att påverka.
- * Att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Styrelsen har under verksamhetsåret tillämpat "HSB kod för bostadsrättsföreningar" samt "HSB kod, avvikelser för brf Viksäng Strand".

Medlemsinformation

Styrelsen har i vanlig ordning tagit fram en Informationsplan som lägger fast när och hur information ska spridas inom föreningen. Strandens Nyheter är ett nyhetsbrev som delas ut eller sänds ut som mail. Det har getts ut fem gånger under 2017.

Föreningens hemsida www.viksangstrand.se uppdateras löpande med mer tidlös information. Där finns bland annat adress och telefon till styrelse, stämmoprotokoll och verksamhetsberättelser, trivselregler, karta för besökare, artiklar om husen och omgivningen, arkiverade nyhetsbrev med mera.

02

Parkering

Föreningens parkeringspolicy är tydliggjord och finns på hemsidan.

Vi har löpande gjort undersökningar av parkeringssituationen samt försökt komma tillrätta med olika former av felparkeringar på vår tomt. Vi har sett att problemet med felparkering handlar om några fåtal fordon.

Vi har fortfarande några outhyrda parkeringsplatser.

Det finns också möjlighet till att hyra korttidsparkering, 100 kronor per påbörjad vecka.

Tillsyn

Alla nyinflyttade hälsas välkomna av styrelsen vid ett personligt besök. I samband med det besöket passar vi på att göra en tillsyn av lägenheten. Tillsyn är något som styrelsen enligt stadgarna är skyldiga att göra alternativt se till att det blir gjort. För att det ska bli så billigt som möjligt för föreningen har vi valt att styrelsemedlemmarna gör jobbet själva. Vi har haft en noggrann genomgång med HSB av hur tillsynen ska gå till. Vi har fått protokoll som vi följer och prickar av. Syftet är att hitta eventuella fel i vatten- och avloppssystem, element eller fasta eldragningar.

Som ett led i att förebygga vattenläckage har styrelsen beslutat att endast vissa produkter får användas vid byte av kranar. I gengäld står föreningen för arbetskostnaden. Bostadsrättshavaren betalar fortfarande kostnaden för kranar. För mer information hänvisas till vicevärden.

Strandens dag

I april, juni och oktober anordnades vår-, sommar- respektive höststädning, som avslutades med sedvanlig korvgrillning. Som föregående år så ansvarade Trädgårdsgruppen för arrangemangen. Styrelsen var som vanligt på plats och svarade på frågor.

Tvättstugorna

Avtal finns med en professionell städfirma som en gång om året rengör väggar, tak och rör dvs. det som inte ingår i normal städning efter varje användning.

Fönstertvätt

Fönstren i trapphusen har tidigare skötts på städdagarna, men tvättas numera en gång om året av städfirma. Det var ett lite för besvärligt och farligt jobb att lägga på de boende själva.

Uppvärmning

Föreningens största utgiftspost efter räntor är uppvärmningen. Vi kan alla bidra på olika sätt och t.ex. tänka på att inte vädra med radiatorerna påslagna. Styrelsen har låtit justera alla radiatorer i trapphus och källargångar så att de inte kan ställas högre än läge tre. Därigenom hindrar vi onödig värmeförlust då ytterdörrarna öppnas på vintern.

Ekonomi

Föreningen har en fortsatt stark ekonomi på grund av att styrelsen under ett antal år framgångsrikt har arbetat med att stärka denna. Vi har nu en kapitalbuffert för oförutsedda utgifter på för närvarande uppgår till drygt fyra månadsavgifter. Trots att föreningen har gjort en extra amortering av lån på 500.000 kronor och har fått ökade kostnader av bland annat hel fastighetsskatt (vilken tas ut när byggnaden är 10 år) på både hus nummer ett (port 16- 20) och hus nummer två (port 22-26) har styrelsen beslutat att inte ta ut någon avgiftshöjning för 2018.

Den låga räntenivån under hela året har medfört att andelen av månadsavgiften som går åt till att betala ränta på föreningens lån har sjunkit från ungefär hälften år 2006 till att nu vara 12 procent.

Styrelsen har även under detta år valt att arbeta med en mix av rörlig och bunden ränta för att minimera föreningens kostnad samt minska risken för snabba ränteförändringar. Andelen rörlig ränta har varierat under året beroende på vad styrelsen ansett mest fördelaktigt utifrån ett kostnads- och riskperspektiv. Under 2017 har vi omsatt två lån hos Nordea. Vi har lyckats förhandla oss till en fantastiskt bra 1 årigt rörligt tremånaders lån med en ränta på, Aktuell Stibor plus 0,9 procent. Stibor var vid omsättning av lånen på minus 0,6 procent. Föreningen har i dagsläget 52 procent rörliga lån och 48 procent lån till fast ränta. Under 2017 har vi också placerat 500.000 kronor hos HSB till en ränta på 0,4 procent.

Föreningen har under 2017 amorterat totalt 1.895.000 kronor.

Under 2017 har föreningen betalat 700.583 kronor i räntekostnad jämfört med 901.257 kronor under 2016. Det är även detta år en kraftig minskning jämfört med tidigare år. För 2017 blev räntekostnaden på föreningens lån 101 kr/m² (2016: 129 kr/m², 2015: 165 kr/m², 2014: 234 kr/m², 2013: 312 kr/m², 2012: 375kr/m², 2011: 398 kr/m²).
Genomsnittsräntan på föreningens lån den 31 december 2017 blev 0,94 % (2016: 1,16%, 2015: 1,34%, 2014: 1,78%, 2013: 2,86%, 2012: 2,87%). *oz*

Avskrivningsregler

År 2014 genomfördes en ny normgivning för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivs av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen beslutade redan 2014 i samråd med HSB att följa ovan nämnda huvudregel.

02

HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 570 531	6 464 594	6 475 434	6 409 450	6 443 466
Driftnetto	727 506	542 880	692 596	412 615	3 030 797
Årets resultat	28 654	-357 635	-460 868	-1 219 006	854 641

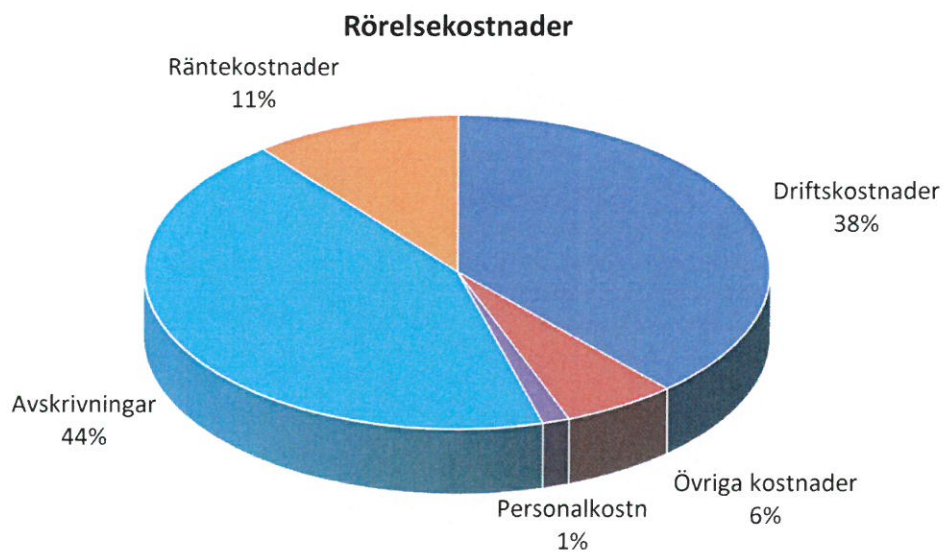
Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Månadsavgift kr/m ²	837	829	829	821	821
Fastighetslån kr/m ²	8 672	8 943	9 473	9 682	9 995
Snittränta lån vid årets slut	0,94%	1,16%	1,34%	1,78%	2,86%
Kassalikviditet	107%	58%	102%	66%	97%
Soliditet	64%	64%	62%	62%	61%
Avsättning & avskrivning/m ²	449	476	476	476	138

Kassalikviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.



02

HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 694 700	0	3 470 666	-1 702 486	-357 635	111 105 245
Resultatdisposition:				-357 635	357 635	
Reservering till yttre fond			486 000	-486 000		
lanspråktagande av yttre fond			0	0		
Balanserad i ny räkning						
Årets resultat					28 654	
Belopp vid årets slut	109 694 700	0	3 956 666	-2 546 122	28 654	111 133 898

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 837 kr/m².

Utöver sedvanliga kapital- och driftkostnader ingår i årsavgiften också bredband, abonnemangsavgiften för IP-telefoni, kabel-TV från ComHem samt bostadsrättstillägget, som är en del av fastighetsförsäkringen.

Hyran för carport med el-uttag har varit oförändrad 400 kr/mån, 250 kr/mån för p-plats med el-uttag och 200 kr/mån för p-plats utan el-uttag .

Underhållsplan

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras i samband med styrelsens årliga och stadgeenliga besiktning av fastigheterna. För att hålla föreningens fastigheter i gott skick är det viktigt att underhållsplanen följs och att nödvändiga medel avsätts i fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen ligger därför till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller i anspråktagande av fondmedel.

Den årliga besiktningen genomfördes av styrelsen 2017-09-25. Vid besiktningen framkom att inga större underhållsåtgärder kommer behövas under 2018.

Endast mindre justeringar/reparationer samt oljning av trästolpar vid garagelängorna.

Spolning av avlopp och stammar är planerad till 2018 .

Budget för 2018

Ingen höjning av månadsavgiften behövs för 2018. Hyror för carport, p-plats med eluttag samt gästrummet kommer att vara oförändrade under 2018. Detta är möjligt tack vare det gynnsamma ränteläget med låga räntor samt att föreningens ekonomi är stark. Information gick ut till alla medlemmar i december månad.

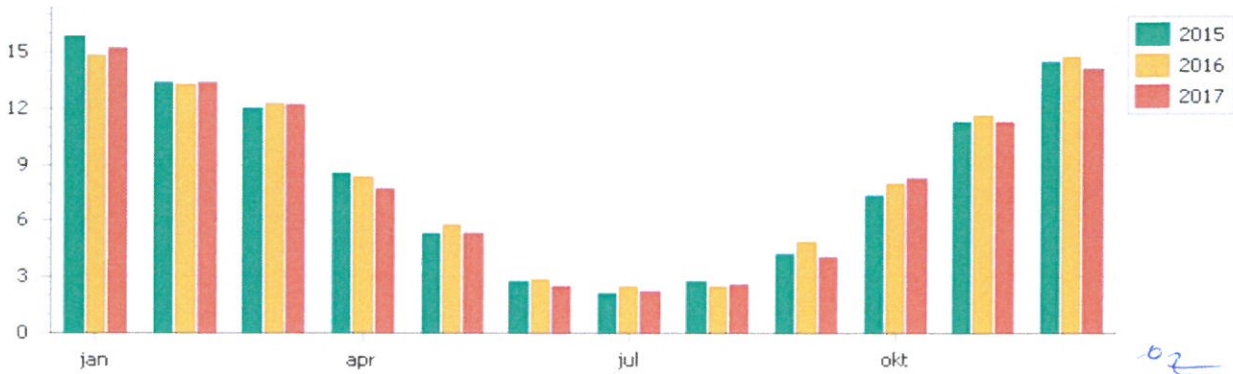
02

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2017	2016	2015	2014
Energivolym i kWh/m ²	98,67	101,63	100,11	102,04



Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	1 503 399	2 651 658
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	6 571 281	6 472 394
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	1 731	742
Minskning av fordringar	7 274	0
Summa årets flöde in	6 580 285	6 473 136
Pengar ut		
Driftskostnader	-2 504 483	-2 600 854
Övriga externa kostnader	-384 561	-355 517
Personalkostnader	-92 425	-110 836
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-700 583	-901 257
Ökning av fordringar	0	-12 934
Minskning av korta skulder	-249 684	69 926
Amortering av lån	-1 535 000	-3 709 923
Summa årets utflöde	-5 466 735	-7 621 394
Summan av kassa flödet	1 113 550	-1 148 258
Likvida medel vid årets slut	2 616 949	1 503 399

02

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	-2 546 122
Årets resultat	28 654
Summa	<u>-2 517 468</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	285 000
Balanserat utgående resultat	-2 802 468
Summa resultatdisposition	<u>-2 517 468</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. *02*

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 571 281	6 472 394
Summa rörelseintäkter		6 571 281	6 472 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 504 483	-2 600 854
Övriga externa kostnader	4	-384 561	-378 706
Personalkostnader och arvoden	5	-92 425	-87 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 862 306	-2 862 308
Summa rörelsekostnader		-5 843 774	-5 929 514
Rörelseresultat		727 506	542 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 731	742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 583	-901 257
Summa finansiella poster		-698 852	-900 515
Resultat efter finansiella poster		28 654	-357 635
Årets resultat		28 654	-357 635

02

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	170 447 756	173 310 062
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>170 447 756</i>	<i>173 310 062</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		170 448 256	173 310 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 188	0
Övriga fordringar		402	378
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 116 949	1 503 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	113 233	121 719
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 231 772</i>	<i>1 625 496</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>500 000</i>	<i>0</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1	1
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
Summa omsättningstillgångar		2 731 772	1 625 496
SUMMA TILLGÅNGAR		173 180 028	174 936 058

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		3 956 666	3 470 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		113 651 366	113 165 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 546 122	-1 702 486
Årets resultat		28 654	-357 635
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 517 468	-2 060 122
Summa eget kapital		111 133 898	111 105 244
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	59 512 435	61 047 435
Summa långfristiga skulder		59 512 435	61 047 435
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 170 000	1 530 000
Leverantörsskulder		461 397	474 862
Aktuella skatteskulder		141 236	111 695
Övriga skulder	11	24 676	25 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	736 386	641 537
Summa kortfristiga skulder		2 533 695	2 783 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 180 028	174 936 058

02

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 108 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,66%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	5 857 797	5 799 576
Hyrer	440 243	439 200
Hysesbortfall	-20 130	-37 850
Intäkter konsumtionsavgift	270 432	263 636
Övriga intäkter	22 939	7 832
Summa nettoomsättning	6 571 281	6 472 394
3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	50	1 445
Löpande underhåll	232 768	172 073
Elavgifter	383 525	376 569
Uppvärmningsavgifter	789 862	808 514
Vatten och avlopp	113 140	271 827
Sophämtning	167 446	168 389
Försäkringar	75 853	74 366
Kabel-tv	184 905	184 156
Fastighetskötsel	447 278	477 864
Kommunal fastighetsavgift	84 135	56 426
Övriga kostnader	25 521	9 225
Summa driftskostnader	2 504 483	2 600 854

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	8 538	8 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	179 251	179 252
Avtal vicevårdsuppdrag	80 960	78 224
Övriga förvaltningskostnader	63 768	41 053
Medlemsavgift HSB	31 700	31 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	900	900
Kreditupplysning	1 625	2 001
Kontorsmateriel och trycksaker	204	568
Postbefordran	6 675	5 340
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 474	26 789
Föreningsverksamhet	3 386	2 596
Lämnade bidrag och gåvor	1 080	1 970
Summa övriga externa kostnader	384 561	378 706

5 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	66 132	63 064
Arvode föreningsvald revisor	2 250	2 250
Övriga arvoden	3 000	1 500
Sociala avgifter	17 293	17 232
Övriga personalkostnader	3 750	3 600
Summa personalkostnader och arvoden	92 425	87 646

Föreningen har ingen anställd personal.

6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2125	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2006	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 216 000	171 216 000
Ingående anskaffningsvärde mark	11 739 500	11 739 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 009 365	2 009 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 964 865	184 964 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 654 803	-8 792 495
Årets avskrivningar	-2 862 306	-2 862 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 517 109	-11 654 803
Utgående redovisat värde	170 447 756	173 310 062
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
Totalt taxeringsvärde	79 600 000	79 600 000

Fastighetsbeteckning: Minan 1

6 Maskiner och andra tekniska anläggningar				2017-12-31	2016-12-31
					0
Utgående anskaffningsvärde				65 765	65 765
					0
Utgående avskrivning enligt plan				-65 765	-65 765
Utgående redovisat värde				0	0
7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				113 233	121 719
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				113 233	121 719
8 Övriga kortfristiga placeringar				2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	HSB Södertälje			500 000	0
Summa kortfristiga placeringar				500 000	0
9 Kassa och bank				2017-12-31	2016-12-31
Bankonto 1				1	1
Summa kassa och bank				1	1
10 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,55	2019-07-31	270 000	12 717 500	12 987 500
Handelsbanken	1,57	2019-06-30	720 000	16 220 000	16 940 000
Nordea Hypotek	0,59	2019-05-20	0	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	0,36	2018-11-02	0	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,36	2017-10-31	905 000	0	11 649 935
Nordea Hypotek	0,36	2018-10-31	0	10 744 935	0
			1 895 000	60 682 435	62 577 435
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)				1 170 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				59 512 435	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 680 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				53 842 435	
Ställda säkerheter					
Uttaga fastighetsinteckningar				73 961 000	73 961 000
Summa ställda säkerheter				73 961 000	73 961 000

11 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	13 190	13 324
Lagstadgade sociala avgifter	10 704	11 961
Övriga kortfristiga skulder	782	0
Summa övriga kortfristiga skulder	24 676	25 285

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	50 663	56 306
Förutbetalda hyror och avgifter	515 125	577 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 989	8 000
Avtalsplacerade betalningar	1 609	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	736 386	641 537

07

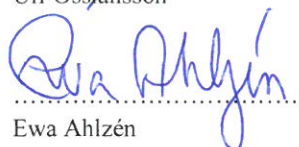
Södertälje
4/4 - 2018



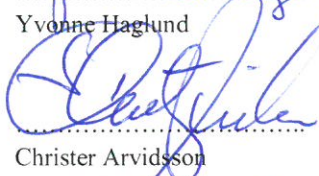
Ulf Ossjansson



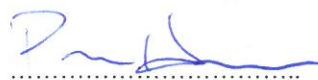
Yvonne Haglund



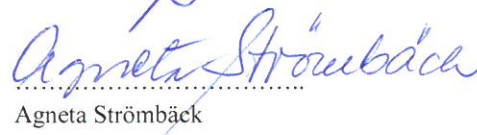
Ewa Ahlén



Christer Arvidsson



Patrik Jedbring



Agneta Strömbäck



Matilda Moritz

Vår revisionsberättelse har lämnats
2018-04-10



Lars-Olov Collin
Av föreningen vald revisor



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje org.nr. 716421-5217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje, för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltså kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/04 2018

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lars-Olov Collin
Av föreningen vald
revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info@sodertalje.hsb.se www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor