



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF VIKSÄNGS STRAND

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje, 716421-5217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår i fastighetsförsäkringen. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG.

Bostäder och lokaler

Samtliga 89 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 6 997,5 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 17 öppna parkeringsplatser varav 10 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmarna. Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24.

Styrelse

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Sofia Engvall	Ledamot, informations- och studieansvarig
Birger Berggren	Ledamot, innemiljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lars-Olov Collin med Greger Flodkvist som ersättare samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Per-Arne Persson, sammankallande och Patrik Jedbring samt Lena Westerberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2019-05-20.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, drift, Vicevärd och snöröjning
Bredbandsbolaget	Bredband
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
AIG	Styrelseansvarsförsäkring
Infometric AB	Drift, elmätinsamling och avläsning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2019-09-23.

Årets investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

Årets planerade underhåll

Under året har målning av carportväggar skett. En OVK (Obligatorisk ventilations kontroll) samt rensning av ventilkanaler har skett. En obligatorisk energideklaration har genomförts.

Prognos, investeringar**Byggnadskomponentutbyte/renovering**

Hissar	2026-2036
Fasad	2036
Fönster	2041
Yttertajk	2031
Tvättstugor	2022-2026
Stammar	2051

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Målning carport väggar	2021-2022	150
Lagning asfaltytor	2022	145
Byte fläktaggregat	2022	160
Justering belysningsstolpar	2021	100
Byte av belysning till LED	2021-2022	400
Målning trapphus	2022	500

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelser skett. Föreningen hade 125 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	109 694 700		4 241 666	-2 802 468	-72 308
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			285 000	-285 000	
Uttag ur yttre fond			-87 737	87 737	
Balanseras i ny räkning				-72 308	72 308
Årets resultat					-152 601
Vid årets utgång	109 694 700		4 438 929	-3 072 039	-152 601

Flerårsöversikt

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2015-12-31</i>
Intäkter	6 615 988	6 558 001	6 571 281	6 464 594	6 475 434
Årets resultat	-152 601	-72 308	28 654	-357 635	-460 868
Soliditet %	66	65	64	64	62
Likviditet %	98	72	108	58	102
Snittränta lån den 31/12 %	0,9	1,0	0,9	1,2	1,3
Räntekänslighet %	9,4	9,8	10,4	10,8	11,4
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	837	829	829
Skuldsättning i kr/ kvm	7 909	8 209	8 671	8 943	9 473
Sparande i kr/ kvm	414	411	413		
Energikostnad i kr/ kvm	176	180	168		

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 100 626	2 616 949
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 615 988	6 558 001
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 865	3 499
Minskning av kortfristiga fordringar			-
Ökning av kortfristiga skulder		37 786	
Summa årets flöde in		6 656 639	6 561 500
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 644 429	-2 617 236
Övriga externa kostnader		-378 222	-372 062
Underhåll enligt plan		-187 652	-87 737
Personalkostnader		-83 949	-87 732
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-614 895	-606 733
Ökning av kortfristiga fordringar		-10 968	-18 496
Minskning av kortfristiga skulder			-52 892
Amortering av lån		-2 097 500	-3 234 935
Summa årets flöde ut		-6 017 615	-7 077 823
Summa av kassaflödet		639 024	-516 323
Likvida medel vid årets början		2 100 627	2 616 949
Likvida medel vid årets slut		2 739 651	2 100 626

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 072 039
Årets resultat	-152 601
Summa	<u>-3 224 640</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-187 652
Överföring till yttre fond	379 000
Balanseras i ny räkning	-3 415 988
	<u>-3 224 640</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 615 988	6 558 001
Summa rörelseintäkter		6 615 988	6 558 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 644 429	-2 617 236
Övriga externa kostnader	4	-378 222	-372 062
Underhåll enligt plan	5	-187 652	-87 737
Personalkostnader och arvoden	6	-83 949	-87 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 862 307	-2 862 308
Rörelseresultat		459 429	530 926
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 865	3 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-614 895	-606 733
Resultat efter finansiella poster		-152 601	-72 308
Årets resultat		-152 601	-72 308

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	164 723 141	167 585 448
		<u>164 723 141</u>	<u>167 585 448</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>164 723 641</u>	<u>167 585 948</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 209	-
Övriga fordringar		423	4 647
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 639 650	1 600 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	142 655	128 671
		<u>1 783 937</u>	<u>1 733 944</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 100 000	500 000
		<u>1 100 000</u>	<u>500 000</u>
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		<u>2 883 938</u>	<u>2 233 945</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>167 607 579</u>	<u>169 819 893</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		4 438 929	4 241 666
		114 133 629	113 936 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 072 039	-2 802 468
Årets resultat		-152 601	-72 308
		-3 224 640	-2 874 776
Summa eget kapital		110 908 989	111 061 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	27 100 000	12 700 000
		27 100 000	12 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 250 000	44 747 500
Leverantörsskulder		332 579	512 382
Skatteskulder		241 546	203 128
Övriga kortfristiga skulder	11	39 236	22 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	735 229	572 717
		29 598 590	46 058 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 607 579	169 819 893

Noter

Not 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.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 857 464	5 857 464
Hyror, garage	400 400	402 000
Hyror, P-platser	43 050	40 850
Årsavgifter, el	317 105	269 815
Hysesbortfall	-21 500	-24 175
Övriga intäkter	19 469	12 047
Summa	6 615 988	6 558 001

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	446 560	469 188
Fastighetsskötsel	570 904	467 673
Försäkringar	89 671	80 040
Kabel-tv/ bredband	184 383	184 355
Kommunal fastighetsavgift	122 553	118 993
Löpande underhåll	131 976	170 837
Sophantering	132 325	162 096
Uppvärmning	784 476	789 049
Vatten och avlopp	176 555	166 765
Övrigt	5 026	8 240
Summa	2 644 429	2 617 236

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	188 028	184 964
Föreningsverksamhet	3 118	3 160
Föreningsstämma/ styrelsemöte	3 267	6 932
Kreditupplysningar	875	1 000
Kontorsmaterial och trycksaker	557	308
Medlemsavgift HSB	31 700	31 700
Pantförskrivningsavgifter	6 905	7 163
Postbefordran	6 675	6 855
Revisionsarvoden	10 500	8 913
Vicevärd/ förvaltare	82 056	80 716
Överlåtelseavgifter	8 064	10 025
Övrigt	36 477	30 326
Summa	378 222	372 062

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Målning av carportväggar	75 000	66 306
Energideklaration	15 864	
Obligatorisk ventilationskontroll	96 788	21 431
Summa	187 652	87 737

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	67 200	67 530
Arvode, föreningsvald revisor	2 250	2 250
Övriga arvoden	-	3 000
Sociala avgifter	11 499	14 952
Övriga personalkostnader	3 000	-
Summa	83 949	87 732

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2125.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2006
Fastighetsbeteckning: Minan 1

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	171 216 000	171 216 000
Ingående anskaffningsvärden mark	11 739 500	11 739 500
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	2 009 365	2 009 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 964 865	184 964 865
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 379 417	-14 517 109
Årets avskrivningar	-2 862 307	-2 862 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 241 724	-17 379 417
Redovisat värde vid årets slut	164 723 141	167 585 448
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	73 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	16 400 000	14 600 000
Summa	89 400 000	79 600 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	142 655	128 671
Summa	142 655	128 671

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Placering till bunden ränta hos HSB Södertälje ek. för.	1 100 000	500 000
Summa	1 100 000	500 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,81	2020-07-31	11 950 000	12 447 500
Nordea Hypotek	0,95	2020-06-30	14 700 000	15 500 000
Nordea Hypotek	1,00	2023-05-17	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	1,03	2021-10-29	12 700 000	13 500 000
Summa			55 350 000	57 447 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 600 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	26 650 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 100 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	47 350 000

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	73 961 000	73 961 000
Summa	73 961 000	73 961 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	5 814	9 085
Personalens källskatt	13 422	13 491
Depositioner	20 000	-
Summa	39 236	22 576

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	532 259	516 031
Upplupna räntekostnader	50 493	48 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 477	8 000
	735 229	572 717

Underskrifter

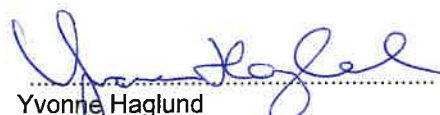
Södertälje den 29/3-2020


.....
Ulf Ossiansson


.....
Ewa Ahlzén


.....
Sofia Engvall



.....
Christer Arvidsson



.....
Yvonne Haglund


.....
Agneta Strömbäck


.....
Birger Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-06


.....
Lars-Olov Collin
Av föreningen vald revisor


.....
Lena 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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 revisionsred 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Viksång Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn 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 revisionsd i Sverige alltid 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 revisionsd 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 6/03-2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars-Olov Collin
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje

Fakta och statistik 2019

Viktiga händelser under året

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 Infometric AB 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.

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.

Fritidsverksamheten

Boulebanan

Boulebanan har varit tillgänglig för spel under hela säsongen.

Bokhörnan

Föreningen har ett internt bibliotek för läshungliga 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.

Trädgårdsgruppen (TG)

Syftet med TG är att tillsammans med bostadsrättsföreningens medlemmar sköta planteringarna på vår park på sjösidan och därigenom sänka föreningens kostnader för underhåll. TG arrangerar vår-, sommar- och höstaktiviteter med uppgifter både utom- och inomhus med avslutande gemensam grillning. Mer information finns på föreningens hemsida under fliken "Trädgården".

Deltagare i TG under året var Lars-Gunnar Andersson, Greger Flodkvist, Per-Arne Persson, Désirée Berglund, Kristina Åkerlund, Lars Persson och Agneta Strömbäck.

Under året som gick har följande uppgifter utförts:

- Vi noterade totalt ca 310 timmar eget arbete på planering, skötsel av våra planteringar, uppsättning/nedtagning av ljusgranen, bevattning och inköp.
- För höstens komplettering av plantor i slänten mot cykelvägen har fått lite extra omvårdnad i form av en skyddande fiberduk under en period och stödvattning under säsongen.
- TG har strukturerat upp och inrett förrådsutrymmen för våra redskap, sorterat ut förbrukat material och kompletterat där det behövdes.
- Vår-, sommar- och höstaktiviteterna hade i snitt 30 deltagare/gång. Uppgifter som genomfördes var bl a kantskärning, klippning av buskar, rensning, gödning, sopning runt husen, städning av lusthuset, förråds- och miljörummen samt byte av sand i sandlådan.

- Vi beställde 38 timmars rensning av perennplanteringen och slänten mot cykelvägen av en extern leverantör för att uppnå en någorlunda acceptabel nivå.

VA-Arbetet

Under februari/mars 2019 avslutades arbetet med den nya avloppsledningen på vår mark. Alla åtgärds punkter vid slutbesiktningen är utförda och godkända.

Sittgruppsprojektet

Våra sittgruppsmöbler var i behov av renovering och på initiativ av Gunnar Porath fick vi ihop en arbetsgrupp med 6 grannar som under året har slipat och oljat alla sittgrupper på sjösidan.

Gruppens medlemmar var Gunnar Porath, Lars Persson, Pieter Hugerth, Pether Almqvist, Pelle Lotus och Magnus Wettergård.

6 trevliga arbetsmöten i olika konstellationer summerar till 63 arbetstimmar som vi därmed inte behövde betala en extern leverantör. Varmt tack till gruppen!

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

Vi har behållare för uppsamling av batterier och glödlampor i alla miljörum. Vi är dock tvungna 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, avvikelse för brf Viksäng Strand". Dokumenten finns på föreningens hemsida.

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, avvikelse 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 tre gånger under 2019.

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.

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 maj, 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

Uppvärmningen är en stor utgiftspost för föreningen. 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

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och vi har en stor kapitalbuffert. Den fortsatt låga räntenivån har medfört att räntekostnaderna fortsatt minska och föreningen har därmed kunnat amortera mer på våra lån. Under året har lånen minskat med 2.097.500 kronor. Styrelsen arbetar med en mix av rörlig och fast ränta och i dagsläget har vi 71 procent rörliga lån och 29 procent lån till fast ränta.

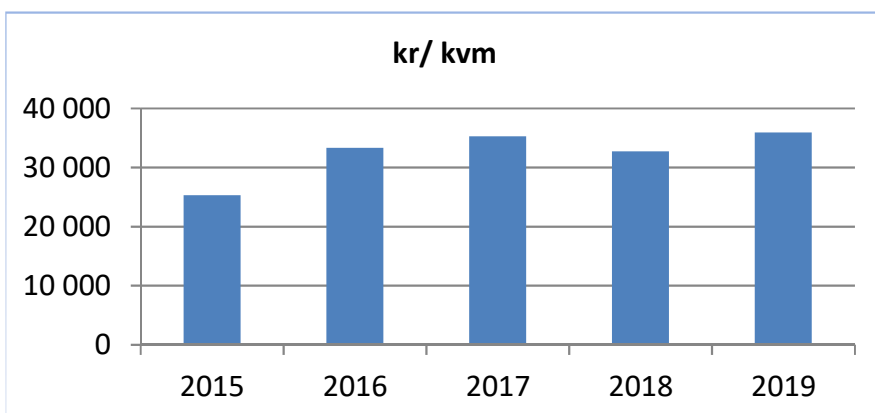
Under året har vi omsatt tre lån, förhandlat bort SHB och samlat alla lån hos Nordea. Det stora lånet på 16.000.000 kronor är omsatt med en löptid på 4 år till en fast ränta på 1 procent. De andra två lånen på tillsammans 26.650.000 kronor har omsatts på ett år med en 3 mån Stibor ränta. Vi har dessutom under 2019 placerat 600.000 kronor hos HSB till en ränta på 0,35 procent.

Avskrivningsregler

År 2014 genomfördes de s.k. K-regelverken för svenska företag och styrelsen beslöt i samråd med HSB att följa dessa regelverk.

Försäljningspris

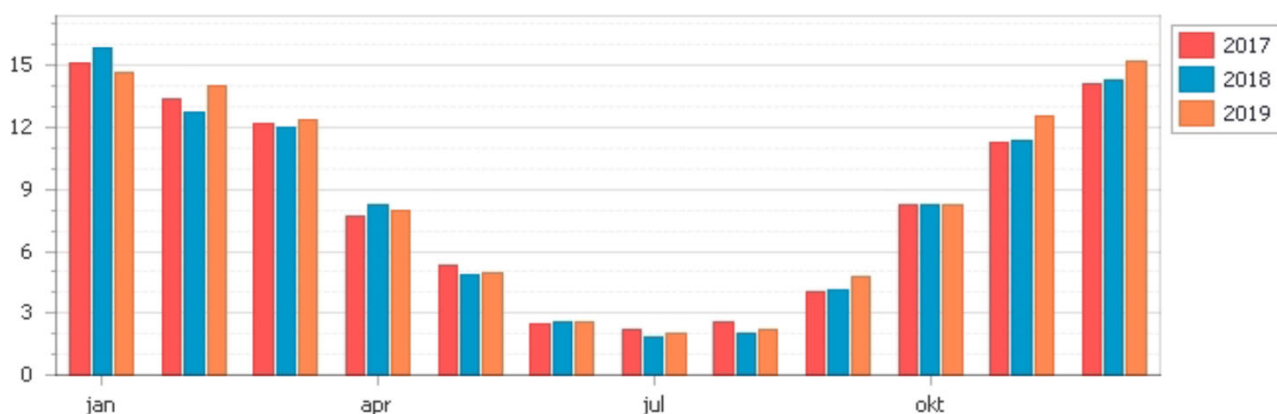
Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymp 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	2018	2019
Energivolymp i kWh/m ²	98,7	98,2	101,5



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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

