



ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 Ahzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Mirja Kaufmann	Ledamot, informations- och studieansvarig
Josef Larsen	Ledamot, innemiljöansvarig
Mikael Forsberg	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 2020-05-18. Mötet genomfördes som ett telefonmöte med poströstning.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje
Bredbandsbolaget
Telge Energi
Davéns
Berendsen
Telge Återvinning
Kone
ComHem
Jonssons Fastighetsjour
PeBab
Protector
AIG
Infometric AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, drift, Vicevärd och snöröjning
Bredband
EI
Trappstädning
Entrémattor
Källsortering
Hissar service
TV/HDTV
Fastighetsjour
Drift, passagesystem (Aptus)
Fastighetsförsäkring
Styrelseansvarsförsäkring
Drift, elmätinsamling och avläsning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2020-09-21.

Årets investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

Årets utförda underhåll

Under året har rötskador i träplank och stolpar vid carportsväggar åtgärdats.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 125 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Hissar	2026-2036	
Fasad	2036	
Fönster	2041	
Yttertak	2031	
Tvättstugor	2022-2026	
Stammar	2051	

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Rengöring av vindsskivor, träplank, väggar och skärmtak	2021	20
Målning parkeringslinjer	2021	35
Takbesiktning	2021	35
Underhåll av undercentral	2021	200
Byte av belysning till LED	2021-2022	600
Målning trapphus	2023	500

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		4 438 929	-3 072 039	-152 601
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			379 000	-379 000	
Uttag ur yttre fond			-187 652	187 652	
Balanseras i ny räkning				-152 601	152 601
Årets resultat					181 760
Vid årets utgång	109 694 700		4 630 277	-3 415 988	181 760

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	6 662 789	6 615 988	6 558 001	6 571 281	6 464 594
Årets resultat	181 760	-152 601	-72 308	28 654	-357 635
Soliditet %	67	66	65	64	64
Likviditet %	113	98	72	108	58
Snittränta lån den 31/12 %	0,8	0,9	1,0	0,9	1,2
Räntekänslighet %	9,0	9,4	9,8	10,4	10,8
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	837	837	829
Skuldsättning i kr/ kvm	7 538	7 909	8 209	8 671	8 943
Sparande i kr/ kvm	435	414	411	413	
Energikostnad i kr/ kvm	158	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 739 651	2 100 626
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 662 789	6 615 988
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 021	2 865
Minskning av kortfristiga fordringar			-
Ökning av kortfristiga skulder		49 888	37 786
Summa årets flöde in		6 716 698	6 656 639
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 626 701	-2 644 429
Övriga externa kostnader		-355 879	-378 222
Underhåll enligt plan		-	-187 652
Personalkostnader		-94 670	-83 949
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-545 492	-614 895
Ökning av kortfristiga fordringar		-61 178	-10 968
Amortering av lån		-2 600 001	-2 097 500
Summa årets flöde ut		-6 283 921	-6 017 615
Summa av kassaflödet		432 777	639 024
Likvida medel vid årets början		2 739 651	2 100 627
Likvida medel vid årets slut		3 172 428	2 739 651

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 415 988
Årets resultat	181 761
Summa	<u>-3 234 227</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	150 000
Balanseras i ny räkning	<u>-3 384 227</u>
	-3 234 227

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 662 789	6 615 988
Summa rörelseintäkter		6 662 789	6 615 988
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 626 701	-2 644 429
Övriga externa kostnader	4	-355 880	-378 222
Underhåll enligt plan	5	-	-187 652
Personalkostnader och arvoden	6	-94 670	-83 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 862 307	-2 862 307
Rörelseresultat		723 231	459 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 021	2 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 492	-614 895
Resultat efter finansiella poster		181 760	-152 601
Årets resultat		181 760	-152 601

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	161 860 835	164 723 141
		<u>161 860 835</u>	<u>164 723 141</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 861 335</u>	<u>164 723 641</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 154	1 209
Övriga fordringar		24	423
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 072 428	1 639 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	199 287	142 655
		<u>2 277 893</u>	<u>1 783 937</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 100 000	1 100 000
		<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>
<i>Kassa och bank</i>		1	1
Summa omsättningstillgångar		<u>3 377 894</u>	<u>2 883 938</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>165 239 229</u>	<u>167 607 579</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		4 630 277	4 438 929
		114 324 977	114 133 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 415 988	-3 072 039
Årets resultat		181 760	-152 601
		-3 234 228	-3 224 640
Summa eget kapital		111 090 749	110 908 989
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 000 000	27 100 000
		16 000 000	27 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 750 000	28 250 000
Leverantörsskulder		317 312	332 579
Skatteskulder		249 734	241 546
Övriga kortfristiga skulder	11	48 165	39 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	783 269	735 229
		38 148 480	29 598 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 239 229	167 607 579

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 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 857 464	5 857 464
Hyror, garage	393 600	400 400
Hyror, P-platser	44 250	43 050
Årsavgifter, el	376 014	317 105
Hyresbortfall	-23 402	-21 500
Övriga intäkter	14 863	19 469
Summa	6 662 789	6 615 988

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	333 942	446 560
Fastighetsskötsel	569 518	570 904
Försäkringar	97 596	89 671
Kabel-tv/ bredband	195 438	184 383
Kommunal fastighetsavgift	127 181	122 553
Löpande underhåll	160 233	131 976
Sophantering	177 404	132 325
Uppvärmning	773 330	784 476
Vatten och avlopp	183 612	176 555
Övrigt	8 447	5 026
Summa	2 626 701	2 644 429

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	191 636	188 028
Föreningsverksamhet	2 175	3 118
Föreningsstämma/ styrelsemöte	1 721	3 267
Kreditupplysningar	781	875
Kontorsmaterial och trycksaker	542	557
Medlemsavgift HSB	31 700	31 700
Pantförskrivningsavgifter	6 120	6 905
Postbefordran	110	6 675
Revisionsarvoden	10 800	10 500
Vicevärd/ förvaltare	101 057	82 056
Överlåtelseavgifter	8 238	8 064
Övrigt	1 000	36 477
Summa	355 880	378 222

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Målning av carportväggar	-	75 000
Energideklaration	-	15 864
Obligatorisk ventilationskontroll	-	96 788
Summa	-	187 652

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	76 825	67 200
Arvode, föreningsvald revisor	2 250	2 250
Sociala avgifter	12 595	11 499
Övriga personalkostnader	3 000	3 000
Summa	94 670	83 949

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
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	-20 241 724	-17 379 417
Årets avskrivningar	-2 862 307	-2 862 307
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 104 031	-20 241 724
Redovisat värde vid årets slut	161 860 834	164 723 141
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
Summa	89 400 000	89 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	199 287	142 655
Summa	199 287	142 655

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Placering till bunden ränta hos HSB Södertälje ek. för.	1 100 000	1 100 000
Summa	1 100 000	1 100 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,73	2021-07-31	11 750 000	11 950 000
Nordea Hypotek	0,72	2021-06-29	13 100 000	14 700 000
Nordea Hypotek	1,00	2023-05-17	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	0,64	2021-10-29	11 900 000	12 700 000
Summa			52 750 000	55 350 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 600 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			35 150 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 000 000	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 400 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			47 350 000	

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	73 961 000	73 961 000
Summa	73 961 000	73 961 000

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	8 858	5 814
Personalens källskatt	16 275	13 422
Depositioner	17 000	20 000
Övriga skulder	6 032	
Summa	48 165	39 236

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

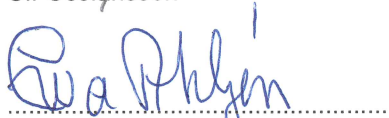
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	568 621	532 259
Upplupna räntekostnader	47 191	50 493
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 457	152 477
	783 269	735 229

Underskrifter

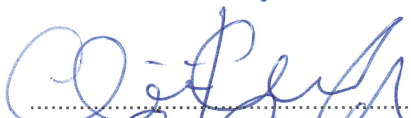
Södertälje den 24/3 - 2021


.....

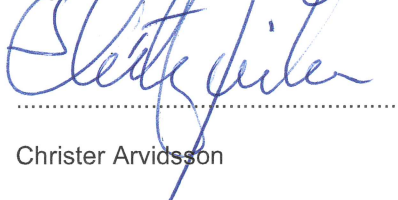
Ulf Ossiansson


.....


Ewa Ahlzén


.....


Mirja Kaufmann


.....

Christer Arvidsson


.....

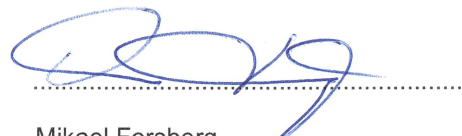
Yvonne Haglund


.....

Agneta Strömbäck


.....

Josef Larsen



.....

Mikael Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-07


.....

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 ersättningskyldighet 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 alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 7 / 04 2021



.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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

HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje

Fakta och statistik 2020

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 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.

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 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, Kristina Åkerlund, Linda Brodin och Agneta Strömbäck.

Under året som gick har följande uppgifter utförts:

- Vi noterade totalt ca 250 timmar eget arbete på planering, skötsel av våra planteringar, uppsättning/nedtagning av ljusgranen, bevattning och inköp.
- Vår-, sommar- och höstaktiviteterna hade i snitt 20 deltagare/gång. Uppgifter som genomfördes var bl a kantskäring, klippning av buskar, rensning, gödsling, sopning runt husen, städning av lusthuset.
- Vi beställde 50 timmar av en extern leverantör för rensning av perennplanteringen, slänten mot cykelvägen och spridning av ett lass täckbark för att uppnå en någorlunda acceptabel nivå.

Invasiva växter:

I Näktergalslunden på andra sidan Sjöfartsverkets väg finns bestånd av invasiva växter (Parkslide och Jättebalsamin). Marken tillhör Södertälje kommun och vi får inte agera själva där.

Vi följer spridningen sedan några år tillbaka och har en kommunikation med kommunen när vi ser en förändring och de agerar vid behov. Vi har rapporterat bestånden till Naturvårdsverket.

Sittgruppsprojektet

Sofforna på garagesidan renoverades med skapning, slipning och olja och sittgrupperna på sjösidan fick en genomgång med slipning och olja inför säsongen. De la ner 24 timmar som vi inte behövde betala till en extern leverantör. Varmt tack till Gunnar Porath, Pelle Lotus, Pieter Hugerth, Pether Almqvist och Lars Persson för deras insatser.

Lusthuset

Vårt fina lilla lusthus har varit väl använt och används för första gången även efter säsongen.

Alla som bor i Brf Viksäng Strand kan låna Lusthuset för t.ex. fika, grillning, middag, möten. Nyckel samt bokningskalender finns på väggen i bokhörnan. Det finns tre bord att låna för utom- och inomhusaktiviteter. Coronaläget har uppenbarligen skapat nya behov. Våra sittgrupper har använts flitigt under året och även bokats för olika aktiviteter under säsongen.

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, avvikelser 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 tillämnat "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 2020.

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 höstaktiviteter, den senare med Coronasäkrad korvgrillning. Som föregående år 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

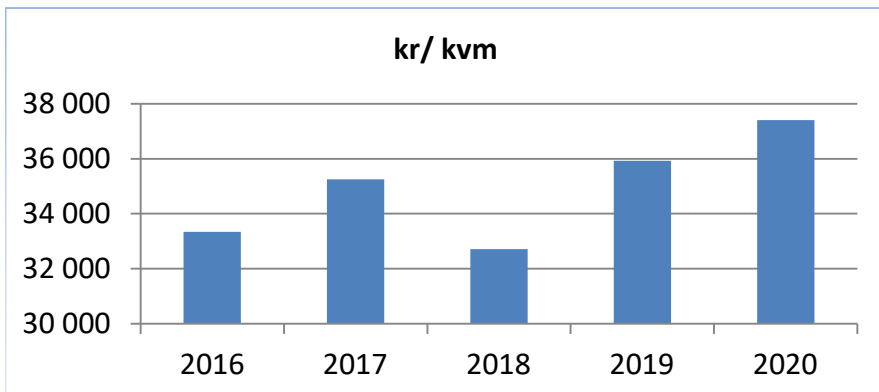
Föreningens ekonomi är fortsatt stark och vi har ännu ett år med en stor kapitalbuffert. Den låga räntenivån har medfört att räntekostnaderna ännu ett år minskat och föreningen har därmed kunnat amortera ytterligare 1.000.000 kronor mer på våra lån än vi budgeterat för 2020. Under året har den totala låneportföljen minskat med 2.600.000 kronor och den uppgår nu till 52.750.000 kronor. Styrelsen arbetar sedan flera år tillbaka med en mix av rörlig och fast ränta och i dagsläget har vi 23 procent rörliga lån och 77 procent lån till fast ränta. Under året har vi omsatt två lån hos Nordea, båda för en löptid av ett år med en så låg ränta som på 0,72 % respektive 0,73 %. Under 2020 har vi placerat ytterligare 500.000 kronor hos HSB till en ränta på 0,3 procent och därmed har vi 1.100.000 kronor insatt på deras räntebaserat konto.

Avskrivningsregler

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

Försäljningspris

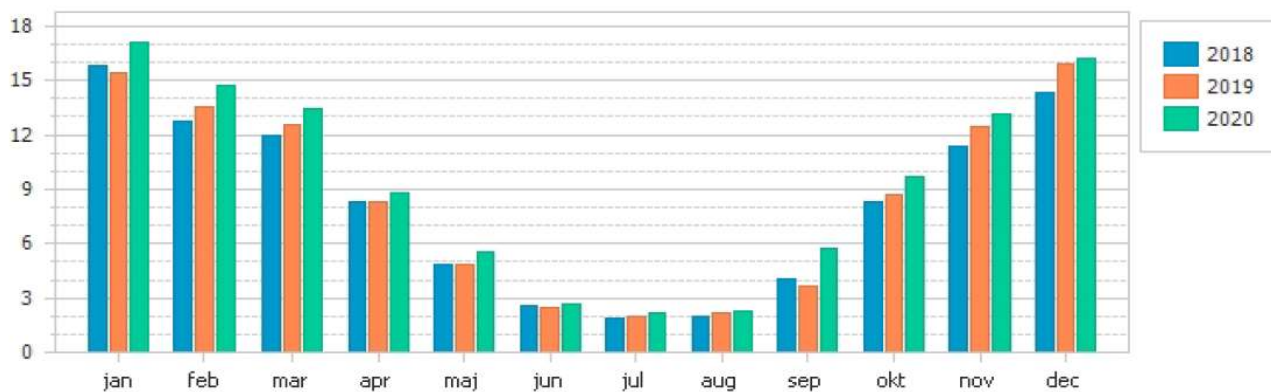
Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer 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.

	2018	2019	2020
Energivolymer i kWh/m ²	98,2	101,5	111,5



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.

