



# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB brf Viksäng 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 Brf Viksäng Strand i Södertälje, 716421-5217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### **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  
Roland Cox - Ledamot, informations- och studieansvarig  
Afram Kourie - 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 BoRevision AB.

#### **Valberedning**

Per-Arne Persson, sammankallande och Patrik Jedbring samt Marie Abrahamsson.

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2018-05-14.

#### **Förvaltning**

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

## HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje

716421-5217

### 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 2018-10-15.

### Årets investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

### Årets planerade underhåll

Under året har spolning av samtliga stammar skett samt oljning av samtliga trästolpar vid carportarna.

### Prognos, investeringar

#### ByggnadskomponentUtbyte/reovering

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

### Prognos, planerat underhåll

#### Åtgärd - År - Kostnad, tkr

Målning carport väggar - 2019-2020 - 150 tkr  
Lagning asfaltytor - 2021 - 145 tkr  
Byte fläktaggregat - 2021 - 160 tkr  
Justering belysningsstolpar - 2021 - 110 tkr  
Målning trapphus - 2022 - 500 tkr

### Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019.

### Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelser skett. Föreningen hade 128 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>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	109 694 700	-	3 956 666	-2 546 122	28 654
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			285 000	-285 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				28 654	-28 654
Årets resultat					-72 308
<b>Vid årets utgång</b>	<b>109 694 700</b>	<b>-</b>	<b>4 241 666</b>	<b>-2 802 468</b>	<b>-72 308</b>

## Flerårsöversikt

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2014-12-31</i>
Intäkter	6 558 001	6 571 281	6 464 594	6 475 434	6 409 450
Årets resultat	-72 308	28 654	-357 635	-460 868	-1 219 006
Soliditet %	65	64	64	62	62
Likviditet %	72	108	58	102	66
Snittränta lån den 31/12 %	1,0	0,9	1,2	1,3	1,8
Räntekänslighet %	9,8	10,4	10,8	11,4	11,8
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	829	829	821
Skuldsättning i kr/ kvm	8 209	8 671	8 943	9 473	9 682
Sparande i kr/ kvm	411	413			
Energikostnad i kr/ kvm	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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 616 949</b>	<b>1 503 399</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 558 001	6 571 281
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 499	1 731
Minskning av kortfristiga fordringar		-	7 273
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>6 561 500</b>	<b>6 580 285</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-2 617 236	-2 504 483
Övriga externa kostnader		-372 062	-384 561
Underhåll enligt plan		-87 737	-
Personalkostnader		-87 732	-92 425
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-606 733	-700 583
Ökning av kortfristiga fordringar		-18 496	
Minskning av kortfristiga skulder		-52 892	-249 684
Amortering av lån		-3 234 935	-1 534 999
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-7 077 823</b>	<b>-5 466 735</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-516 323</b>	<b>1 113 550</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 616 949</b>	<b>1 503 399</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 100 626</b>	<b>2 616 949</b>

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 802 468
Årets resultat	<u>-72 308</u>
Summa	-2 874 776

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-87 737
Överföring till yttre fond	285 000
Balanseras i ny räkning	<u>-3 072 039</u>
	-2 874 776

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	6 558 001	6 571 281
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 558 001	6 571 281
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 617 236	-2 504 483
Övriga externa kostnader	4	-372 062	-384 561
Underhåll enligt plan	5	-87 737	-
Personalkostnader och arvoden	6	-87 732	-92 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 862 308	-2 862 306
<b>Rörelseresultat</b>		530 926	727 506
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 499	1 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 733	-700 583
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-72 308	28 654
<b>Årets resultat</b>		-72 308	28 654



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	167 585 448	170 447 756
		<u>167 585 448</u>	<u>170 447 756</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>167 585 948</u>	<u>170 448 256</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	1 188
Övriga fordringar		4 647	402
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 600 626	2 116 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	128 671	113 232
		<u>1 733 944</u>	<u>2 231 771</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		1	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 233 945</u>	<u>2 731 772</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>169 819 893</u>	<u>173 180 028</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		4 241 666	3 956 666
		<u>113 936 366</u>	<u>113 651 366</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 802 468	-2 546 122
Årets resultat		-72 308	28 654
		<u>-2 874 776</u>	<u>-2 517 468</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>111 061 590</u>	<u>111 133 898</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 700 000	59 512 435
		<u>12 700 000</u>	<u>59 512 435</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	44 747 500	1 170 000
Leverantörsskulder		512 382	461 397
Skatteskulder		203 128	141 236
Övriga kortfristiga skulder	11	22 576	24 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	572 717	736 386
		<u>46 058 303</u>	<u>2 533 695</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>169 819 893</u>	<u>173 180 028</u>

## 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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

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 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	5 857 464	5 857 797
Hyror, garage	402 000	409 213
Hyror, P-platser	40 850	31 030
Förbrukningavgifter, el	269 815	270 432
Hyresbortfall	-24 175	-20 130
Övriga intäkter	12 047	22 939
<b>Summa</b>	<b>6 558 001</b>	<b>6 571 281</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	469 188	383 525
Fastighetsskötsel	467 673	447 328
Försäkringar	80 040	75 853
Kabel-tv/ bredband	184 355	184 905
Kommunal fastighetsavgift	118 993	84 135
Löpande underhåll	170 837	232 768
Sophantering	162 096	167 446
Uppvärmning	789 049	789 862
Vatten och avlopp	166 765	113 140
Övrigt	8 240	25 521
<b>Summa</b>	<b>2 617 236</b>	<b>2 504 483</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	184 964	179 251
Föreningsverksamhet	3 160	3 386
Föreningsstämma/ styrelsemöte	6 932	6 474
Kreditupplysningar	1 000	1 625
Kontorsmaterial och trycksaker	308	204
Medlemsavgift HSB	31 700	31 700
Pantförskrivningsavgifter	7 163	-
Postbefordran	6 855	6 675
Revisionsarvoden	8 913	8 538
Vicevärd/ förvaltare	80 716	80 960
Överlåtelseavgifter	10 025	-
Övriga förvaltningskostnader	29 626	63 768
Övrigt	700	1 980
<b>Summa</b>	<b>372 062</b>	<b>384 561</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Stamspolning	66 306	-
Oljning av samtliga trästolpar vid carportarna	21 431	-
<b>Summa</b>	<b>87 737</b>	<b>-</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	67 530	66 132
Arvode, föreningsvald revisor	2 250	2 250
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	14 952	17 293
Övriga personalkostnader	-	3 750
<b>Summa</b>	<b>87 732</b>	<b>92 425</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 964 865</b>	<b>184 964 865</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 517 109	-11 654 803
Årets avskrivningar	-2 862 308	-2 862 306
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 379 417</b>	<b>-14 517 109</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>167 585 448</b>	<b>170 447 756</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
<b>Summa</b>	<b>79 600 000</b>	<b>79 600 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	128 672	113 233
<b>Summa</b>	<b>128 672</b>	<b>113 233</b>

## Not 9 Kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Placering till bunden ränta hos HSB Södertälje ek. för.	500 000	500 000
<b>Summa</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,55	2019-07-31	12 447 500	12 717 500
Handelsbanken	1,57	2019-06-30	15 500 000	16 220 000
Nordea Hypotek	0,59	2019-05-20	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	Omplacerat		-	5 000 000
Nordea Hypotek	Omplacerat		-	10 744 935
Nordea Hypotek	0,23	2021-10-29	13 500 000	-
<b>Summa</b>			<b>57 447 500</b>	<b>60 682 435</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 790 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 42 957 500

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 700 000**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 160 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 48 497 500

## Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	73 961 000	73 961 000
<b>Summa</b>	<b>73 961 000</b>	<b>73 961 000</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	9 085	10 704
Personalens källskatt	13 491	13 190
Övrigt	-	782
<b>Summa</b>	<b>22 576</b>	<b>24 676</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	516 031	516 734
Upplupna räntekostnader	48 686	50 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	168 989
	<b>572 717</b>	<b>736 386</b>

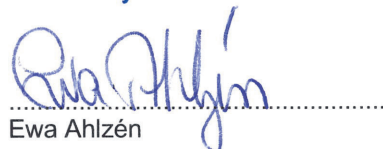


## Underskrifter

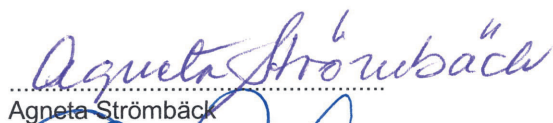
Södertälje den 22/3-2019



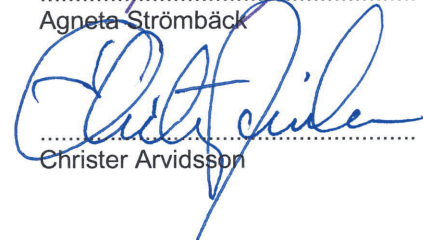
Ulf Ossiarfsson



Ewa Ahlzén



Agneta Strömbäck



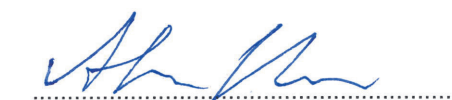
Christer Arvidsson



Yvonne Haglund



Roland Cox

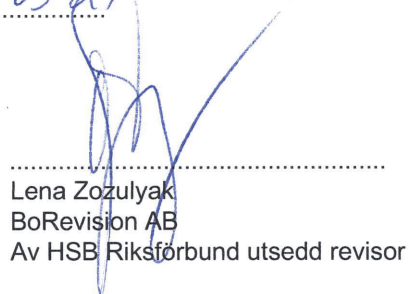


Afram Kourie

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-27



Lars-Olov Collin  
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viksängs Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisornernas 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 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. De 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.

07

## 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 Viksängs Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2018 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 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 revisionsd 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 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 27/03 2019

.....  
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 2018

### 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.

#### Byte av batterier i brandvarnare

Styrelsen har besökt alla lägenheter och kontrollerat att fungerande brandvarnare finns samt bytt batterier i dem.

#### 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 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, Göran Haglund, Désirée Berglund, Kristina Åkerlund och Agneta Strömbäck.

Under året som gick har följande uppgifter utförts:

- Vi noterade totalt ca 280 timmar på planering, skötsel av våra planteringar, uppsättning/nedtagning av ljusgranen inkl 16 timmars rensning av perennplanteringen och slänten mot cykelvägen av en extern leverantör för att klara en någorlunda acceptabel nivå.
- Vår-, sommar- och höstaktiviteterna hade i snitt ca 30 deltagare/gång. Uppgifter som genomfördes var bl. a. kantskärning, buskklippning, rensning, gödsling, sopning runt husen, städning av lusthuset, förråds- och miljörummen.
- Slänten mot cykelvägen kompletterades under hösten med nya plantor.
- Under våren lades en del av planteringarna igen för att trädgårdsskötseln långsiktigt ska fungera med rimlig arbetsinsats och kostnad.

### **VA-Arbetet**

Under 2018 har Telge Nät (TN) genomfört ett stort arbete med byte av avloppsledningar som delvis har berört vår trädgård. För vår del var ingreppet betydande, både genom sin omfattning, många störningsmoment och den försenade tidsplanen.

Styrelsen har lagt ner mycket tid på att tillsammans med Göran Haglund, sakkunnig boende i Brf, hålla kontakt med TN och deras entreprenör under hela arbetet som beräknas vara avslutat efter provtryckning av de nya ledningarna under våren 2019.

### **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 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 fem gånger under 2018.

Föreningens hemsida [www.viksangstrand.se](http://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.

### **Solceller**

Södertälje kommun erbjöd under våren 2018, i samarbete med Bravida Sverige AB, en kostnadsfri och oberoende hjälp att se över förutsättningar för en lönsam solcellsanläggning. Föreningen tackade ja till detta.

En utredning "Övergripande energiöversyn med fokus på solceller", utfördes under hösten av energiingenjör Czabala Ildiko. Resultatet visade att det i dagläget inte skulle vara lönsamt för föreningen att installera solceller.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är 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 3.234.935 kronor. Styrelsen arbetar med en mix av rörlig och fast ränta och i dagsläget har vi 51 procent rörliga lån och 49 procent lån till fast ränta.

Under året har vi omsatt två lån hos Nordea och förhandlat oss till ett nytt treårigt lån på 13.500.000 kronor med en rörlig tremånaders Stibor ränta med ett räntetak på 0,864 procent. Dessutom har vi under 2018 placerat 500.000 kronor hos HSB till en ränta på 0,3 procent.

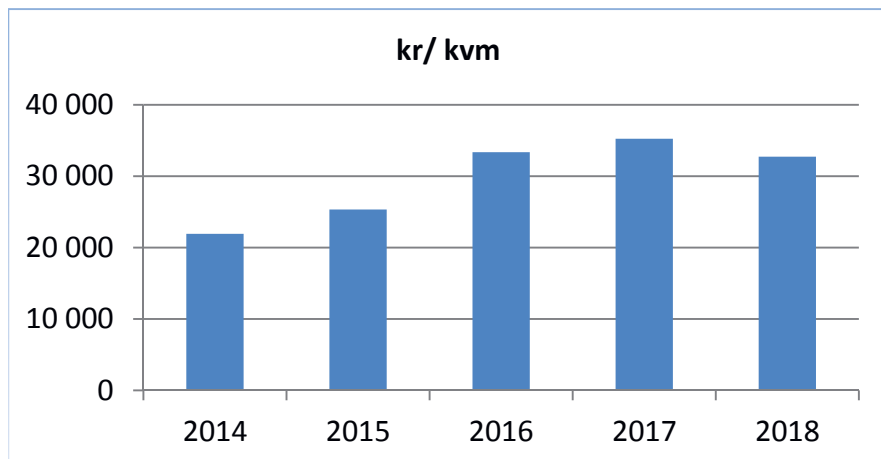
### **Avskrivningsregler**

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



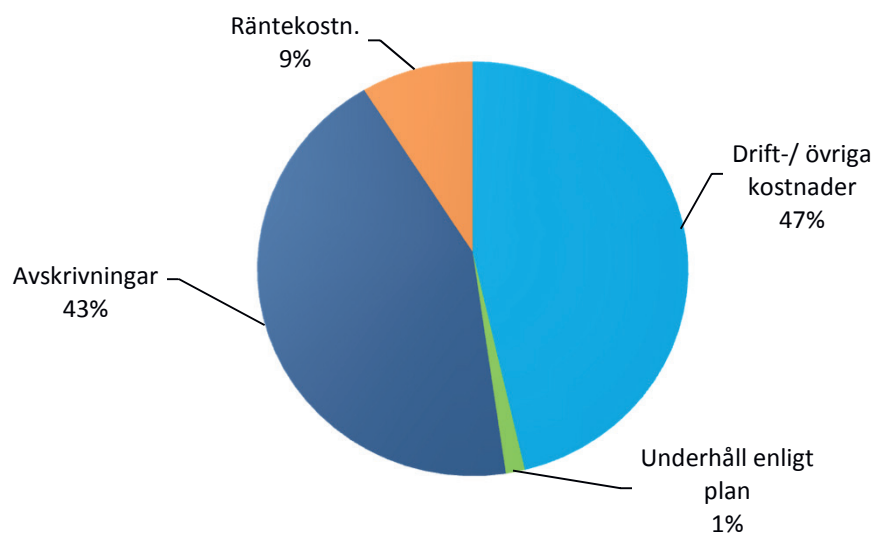
### Försäljningspris

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



### Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



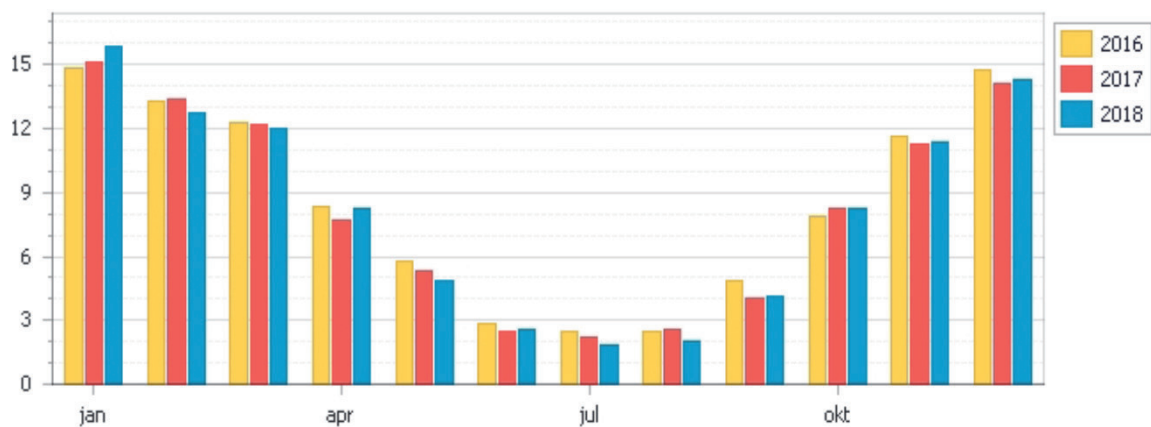
### Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	3 077 030
Underhåll enligt plan	87 737
Avskrivningar	2 862 308
Räntekostnader	603 234
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 630 309</b>

### 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.

	2016	2017	2018
Energivolymer i kWh/m <sup>2</sup>	101,6	98,7	98,2



# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

## AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

## BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

## 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 kontanter inom ett år.

## KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## 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 ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 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.

### HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)



HSB – där möjligheterna bor