



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF VIKSÄNGS STRAND

MEMBER 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Lena Westerberg	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Anders Högzell	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 10 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

Valberedningen består av Patrik Jedbring, sammankallande samt Malin Bjerkestig.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2021-05-24. Mötet genomfördes som ett telefonmöte med poströstning.

Förvaltning

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

Företag

Uppdrag

HSB Södertälje	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, drift, förvaltning och snöröjning
Telenor	Bredband
Telge Energi	El & fjärrvärme
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 2021-09-30.

Årets investeringar

Under året har byte till LED armaturer i trapphusen gjorts.

Årets utförda underhåll

Under året har slamsugning av dagvattenbrunnar utförts.

Parkeringslinjer har målats om.

Rengöring av värmeväxlare samt byte av reglerenhet för fjärrvärme och varmvatten för förbättrad energieffektivitet.

Byte av drivdon för belysning i källargång samt brytskydd till källargångar och tvättstugor.

Vattenutkast servade, 2 hissar justerade.

Säkerhets besiktning av tak utförd liksom lekplatsbesiktning.

Uppjustering av värmen i lägenheterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2022.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 126 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
6-8 laddplatser för elbilar	2022-2023	200
Hissar	2026	
Yttertak	2031	
Fasad	2036	
Fönster	2041	
Stammar	2051	

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Carport, rengöring av vindsskivor, träplank, väggar och skärmtak	2022	30
Uppdatering system elmätning & avläsning	2022	250
Takbesiktning	2022	18
Lusthus, renovering	2022-2023	125
Byte av belysning till LED utomhus	2022	750
Reparation lekplats	2022	125
Målning trapphus	2023	625

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	109 694 700	4 630 277	-3 415 988	-181 760
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		150 000	-150 000	
Uttag ur yttre fond		-	-	
Balanseras i ny räkning			181 761	181 760
Årets resultat				-308 824
Vid årets utgång	109 694 700	4 780 277	-3 384 227	-308 824

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	6 550 408	6 662 789	6 615 988	6 558 001	6 571 281
Årets resultat	-308 824	181 760	-152 601	-72 308	28 654
Soliditet %	68	67	66	65	64
Likviditet %	83	113	98	72	108
Snittränta lån den 31/12 %	0,8	0,8	0,9	1,0	0,9
Räntekänslighet %	8,5	9,0	9,4	9,8	10,4
Årsavgift i kr/ kvm	837	837	837	837	837
Skuldsättning i kr/ kvm	7 095	7 538	7 909	8 209	8 671
Sparande i kr/ kvm	385	435	414	411	413
Energikostnad i kr/ kvm	205	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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		3 172 429	2 739 651
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 550 408	6 662 789
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 495	4 021
Ökning av kortfristiga skulder		139 310	49 888
Summa årets flöde in		6 695 213	6 716 698
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 920 263	-2 626 701
Övriga externa kostnader		-382 902	-355 879
Underhåll enligt plan		-247 532	-
Personalkostnader		-95 603	-94 670
Köp av anläggningstillgångar		-247 500	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-462 806	-545 492
Ökning av kortfristiga fordringar		-38 042	-61 178
Amortering av lån		-3 100 000	-2 600 001
Summa årets flöde ut		-7 494 648	-6 283 921
Summa av kassaflödet		-799 435	432 777
Likvida medel vid årets början		3 172 429	2 739 651
Likvida medel vid årets slut		2 372 994	3 172 428

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 384 227
Årets resultat	-308 824
Summa	<u>-3 693 051</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-247 532
Överföring till yttre fond	150 000
Balanseras i ny räkning	<u>-3 595 519</u>
	-3 693 051

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 550 408	6 662 789
Summa rörelseintäkter		6 550 408	6 662 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 920 263	-2 626 701
Övriga externa kostnader	4	-382 901	-355 880
Underhåll enligt plan	5	-247 532	-
Personalkostnader och arvoden	6	-95 603	-94 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 755 622	-2 862 307
Rörelseresultat		148 487	723 231
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 495	4 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 806	-545 492
Resultat efter finansiella poster		-308 824	181 760
Årets resultat		-308 824	181 760

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	159 352 713	161 860 835
		<u>159 352 713</u>	<u>161 860 835</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 353 213</u>	<u>161 861 335</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106	6 154
Övriga fordringar		37	24
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 772 995	2 072 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	243 364	199 287
		<u>2 016 502</u>	<u>2 277 893</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	600 000	1 100 000
		<u>600 000</u>	<u>1 100 000</u>
<i>Kassa och bank</i>		1	1
Summa omsättningstillgångar		<u>2 616 503</u>	<u>3 377 894</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>161 969 716</u>	<u>165 239 229</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		4 780 277	4 630 277
		<u>114 474 977</u>	<u>114 324 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 384 227	-3 415 988
Årets resultat		-308 824	181 760
		<u>-3 693 051</u>	<u>-3 234 228</u>
Summa eget kapital		<u>110 781 926</u>	<u>111 090 749</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 900 000	16 000 000
		<u>26 900 000</u>	<u>16 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 750 000	36 750 000
Leverantörsskulder		363 842	317 312
Skatteskulder		257 032	249 734
Övriga kortfristiga skulder	11	43 312	48 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	873 604	783 269
		<u>24 287 790</u>	<u>38 148 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>161 969 716</u>	<u>165 239 229</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.

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 1 459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 857 464	5 857 464
Hyror, garage	392 400	393 600
Hyror, P-platser	26 642	44 250
Årsavgifter, el	266 612	376 014
Hysesbortfall	-9 400	-23 402
Övriga intäkter	16 690	14 863
Summa	6 550 408	6 662 789

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	504 586	333 942
Fastighetsskötsel*	639 966	569 518
Försäkringar	88 460	97 596
Kabel-tv/ bredband	172 993	195 438
Kommunal fastighetsavgift	129 851	127 181
Löpande underhåll	100 301	160 233
Sophantering	168 278	177 404
Uppvärmning	933 385	773 330
Vatten och avlopp	180 179	183 612
Övrigt	2 264	8 447
Summa	2 920 263	2 626 701

* I fastighetsskötsel 2021 ingår snörenhållning för 2020

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	195 808	191 636
Föreningsverksamhet	5 023	2 175
Föreningsstämma/ styrelsemöte	5 253	1 721
Kreditupplysningar	-	781
Kontorsmaterial och trycksaker	4 280	542
Medlemsavgift HSB	31 700	31 700
Pantförskrivningsavgifter	5 708	6 120
Postbefordran	240	110
Revisionsarvoden	10 625	10 800
Vicevärd/ förvaltare	115 976	101 057
Överlåtelseavgifter	5 950	8 238
Övrigt	2 338	1 000
Summa	382 901	355 880

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Gemensamma utrymmen, brytskydd	21 873	-
Slamsugning av dagvattenbrunnar	19 731	-
Rengöring av värmeväxlare	29 000	-
Byte av reglerenhet för fjärrvärme	105 275	-
Målning parkeringslinjer	33 125	-
Byte av tvättmaskin	38 528	-
Summa	247 532	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	72 850	76 825
Arvode, föreningsvald revisor	2 250	2 250
Arvode, valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter	17 503	12 595
Summa	95 603	94 670

Not 7 Byggnader och mark

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

	2021-12-31	2020-12-31
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
Årets investering byggnader	247 500	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 212 365	184 964 865
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 104 030	-20 241 724
Årets avskrivningar	-2 755 622	-2 862 306
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 859 652	-23 104 030
Redovisat värde vid årets slut	159 352 713	161 860 835
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

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	157 364	113 287
Upplupna intäkter	86 000	86 000
Summa	243 364	199 287

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Placering till bunden ränta hos HSB Södertälje ek. för.	600 000	1 100 000
Summa	600 000	1 100 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,68	2022-10-31	11 550 000	11 750 000
Nordea Hypotek	0,79	2024-10-10	11 500 000	13 100 000
Nordea Hypotek	1,00	2023-05-17	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	0,58	2022-10-31	10 600 000	11 900 000
Summa			49 650 000	52 750 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 600 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			21 150 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			26 900 000	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 400 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			41 650 000	

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	73 961 000	73 961 000
Summa	73 961 000	73 961 000

Not 11 Övriga skulder

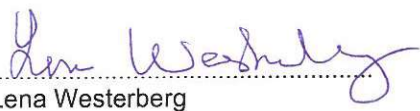
	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	10 626	8 858
Personalens källskatt	12 404	16 275
Depositioner	14 250	17 000
Övriga skulder	6 032	6 032
Summa	43 312	48 165

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

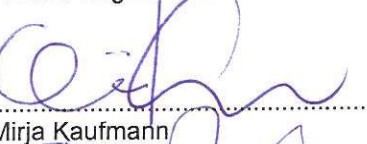
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	561 648	568 621
Upplupna räntekostnader	47 722	47 191
Övriga upplupna kostnader	264 234	167 457
	873 604	783 269

Underskrifter

Södertälje den 7/4 2022


Lena Westerberg

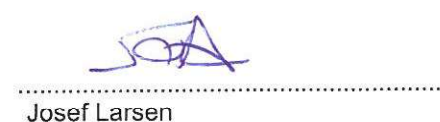

Anders Högzell


Mirja Kaufmann


Christer Arvidsson


Ewa Ahlzén



Agneta Strömbäck


Josef Larsen


Mikael Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-21


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 2021.

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 2021 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 fortsatt drift. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *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 Viksång Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

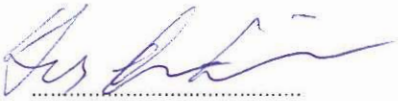
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 21/04 2022


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars-Olov Collin
Av föreningen vald revisor

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje