



# ÅRSREDOVISNING 2023

## 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:s Brf Viksäng Strand i Södertälje, 716421-5217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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 med adress 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
Anders Högzell	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Ledamot, Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, miljöansvarig
Anna Sandström	Ledamot, informationsansvarig
Yvonne Bengtsson	Ledamot, ansvarig byggnader utvändigt
Mikael Forsberg	Ledamot, ansvarig byggnader invändigt
Eva Gustavsson	Ledamot, HSB representant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Pieter Hugert med Pia Fahlkvist Larsson som ersättare samt en revisor från BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Valberedningen består av Malin Bjerkestig, sammankallande samt Åsa Lovén.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-05-29.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2023-09-11.

### Årets åtgärder

Renovering av yttertak utförd.

Planket vid gästparkeringarna mellan husen är reparerat.

Fläktaggregat i port 24 utbytt p.g.a. haveri.

Utomhusbelysning dvs. lyktstolpar, pollare och entrélampor har blivit ändrad till LED då det inte finns några reservdelar till de gamla.

Två vattensador, uppkomna pga. olyckshändelser, är åtgärdade.

Bakgrundsdisplayerna vid entréerna har blivit uppfräschade.

Telge Nät har bytt ut el-, vatten- och fjärrvärmemätare till digitala sådana med fjärravläsning.

Föreningen ansökte om elprisstöd och fick det beviljat.

Skyltar om grannsamverkan har monterats upp,

Fastsättningen av emblemen över entréerna har kontrollerats, de sitter fast.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 12% inför 2024.

### Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelser skett. Föreningen hade 128 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

Under kvartal fyra 2024 kommer en myndighetsbesiktning att ske.

Det är en obligatorisk radonmätning där ca 1/3 av lägenheterna kommer att bli inblandade/mätas.

Övrigt planerat underhåll är byten av hisslinor. Kommer dock bara att göras om Kone finner att det finns ett behov av detta.

I vår undercentral som sköter värme och varmvatten finns ett behov av att byta värmeventiler, cirkulationspumpar samt styr- och reglerenheter för både värme och tappvarmvatten.

Även termometrar för fjärrvärme och varmvatten behöver bytas ut

Balkongtaken överst i husen kommer att åtgärdas p.g.a. vatteninträngning.

Dörrarna (fönsterkarmarna) till miljörummen ska åtgärdas.

Sandlådan ska repareras alt. bytas helt.

Målningen av parkeringslinjerna har släppt på några ställen och kommer att åtgärdas. Arbetet har reklamerats .

För ovanstående åtgärder kommer inga nya lån att behöva tas.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	109 694 700	4 682 745	-3 595 519	-1 105 861
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		150 000	-150 000	
Uttag ur yttre fond		-551 344	551 344	
Balanseras i ny räkning			-1 105 861	1 105 861
Årets resultat				-850 915
<b>Vid årets utgång</b>	<b>109 694 700</b>	<b>4 281 401</b>	<b>-4 300 036</b>	<b>-850 915</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2019-12-31
Intäkter	7 729 570	6 821 242	6 550 408	6 662 789	6 615 988
Årets resultat	-850 915	-1 105 861	-308 824	181 760	-152 601
Årets kassaflöde	661 528	127 269	-799 434	432 777	639 024
Soliditet %	69	69	68	67	66
Likviditet %	148	84	83	113	98
Snittränta lån den 31/12 %	3,2	2	0,8	0,8	0,9
Räntekänslighet %	7,2	8,1	8,5	9	9,4
Årsavgift i kr/ kvm	940	843	837	837	837
Skuldsättning i kr/ kvm	6 745	6 866	7 095	7 538	7 909
Sparande i kr/ kvm	340	316	385	435	414
Energikostnad i kr/ kvm	177	220			

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar

**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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.  
\*exkl eventuella relaterade intäkter

## Uppllysning angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Årsavgiften höjs med 12% inför 2024 för att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom amorteringar, rörelsekostnader och finansiella kostnader kommande år.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 300 036
Årets resultat	<u>-850 915</u>
Summa	-5 150 951

## Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-454 781
Överföring till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 796 170</u>
	-5 150 951

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	7 729 570	6 821 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		7 729 570	6 821 242
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 347 673	-3 556 418
Övriga externa kostnader	4	-417 731	-419 448
Underhåll enligt plan	5	-454 781	-551 344
Personalkostnader och arvoden	6	-117 094	-109 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 772 739	-2 767 304
<b>Rörelseresultat</b>		619 552	-583 125
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 764	12 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 473 231	-535 083
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-850 915	-1 105 861
<b>Årets resultat</b>		-850 915	-1 105 861

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	153 877 446	156 650 185
		<u>153 877 446</u>	<u>156 650 185</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>153 877 946</u>	<u>156 650 685</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		156	46
Övriga fordringar		164 327	21 764
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 161 792	2 500 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	216 196	300 941
		<u>3 542 471</u>	<u>2 823 015</u>
<b>Kassa och bank</b>		1	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 542 472</u>	<u>2 823 016</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>157 420 418</u>	<u>159 473 701</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		4 281 401	4 682 745
		<u>113 976 101</u>	<u>114 377 445</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 300 036	-3 595 519
Årets resultat		-850 915	-1 105 861
		<u>-5 150 951</u>	<u>-4 701 380</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>108 825 150</u>	<u>109 676 065</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 600 000	19 100 000
		<u>8 600 000</u>	<u>19 100 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 600 000	28 950 000
Leverantörsskulder		285 602	429 468
Skatteskulder		17 238	147 449
Övriga kortfristiga skulder	10	36 747	42 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 055 681	1 128 675
		<u>39 995 268</u>	<u>30 697 636</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>157 420 418</u>	<u>159 473 701</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-850 915	-1 105 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 772 739	2 767 303
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 921 824</b>	<b>1 661 442</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-57 927	-79 244
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-352 369	209 846
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 511 528</b>	<b>1 792 044</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-64 775
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-64 775</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-850 000	-1 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-850 000</b>	<b>-1 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>661 528</b>	<b>127 269</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 500 264</b>	<b>2 372 995</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 161 792</b>	<b>2 500 264</b>

## 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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 576 408	5 901 420
Hyror, garage	364 400	384 200
Hyror, P-platser	87 300	60 947
Elavgifter	477 946	310 154
Elprisstöd	162 813	-
Hyresbortfall	-10 200	-20 458
Försäkringsersättning	48 263	132 535
Återbäring från HSB Södertälje	-	27 618
Övriga intäkter	22 640	24 826
<b>Summa</b>	<b>7 729 570</b>	<b>6 821 242</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	636 461	767 870
Fastighetsskötsel	675 901	701 679
Försäkringar	154 714	117 398
Försäkringsärende	107 102	173 722
Kabel-tv/ bredband	179 505	180 573
Kommunal fastighetsavgift	141 421	135 191
Löpande underhåll	191 848	230 249
Sophantering	168 789	161 176
Uppvärmning	909 543	860 956
Vatten och avlopp	168 102	222 698
Övrigt	14 287	4 906
<b>Summa</b>	<b>3 347 673</b>	<b>3 556 418</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	264 608	247 263
Föreningsverksamhet	6 591	5 014
Föreningsstämma/ styrelsemöte	7 740	2 991
Kreditupplysningar	2 250	2 188
Kontorsmaterial och trycksaker	6 037	697
Medlemsavgift HSB	31 700	31 700
Pantförskrivningsavgifter	7 350	5 791
Revisionsarvoden	13 000	15 000
Telefoni	2 370	1 185
Vicevärd/ förvaltare	68 136	80 942
Överlåtelseavgifter	5 251	12 059
Övrigt	2 698	14 618
<b>Summa</b>	<b>417 731</b>	<b>419 448</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Belysning	151 750	-
Byte av hisslinor i port 22	-	67 813
Underhåll av tak	303 031	483 531
<b>Summa</b>	<b>454 781</b>	<b>551 344</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	61 026	84 000
Mötesarvode, styrelse	24 700	-
Arvode, föreningsvald revisor	2 500	2 250
Arvode, valberedning	8 500	3 278
Arbetsgivaravgifter	20 368	20 325
<b>Summa</b>	<b>117 094</b>	<b>109 853</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	171 463 500	171 463 500
Ingående anskaffningsvärden mark	11 739 500	11 739 500
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	2 074 140	2 009 365
Årets investering		64 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 277 140</b>	<b>185 277 140</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-28 626 955	-25 859 652
Årets avskrivningar	-2 772 739	-2 767 303
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 399 694</b>	<b>-28 626 955</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>153 877 446</b>	<b>156 650 185</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
<b>Summa</b>	<b>120 800 000</b>	<b>120 800 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	216 195	175 818
Upplupna intäkter		125 123
<b>Summa</b>	<b>216 195</b>	<b>300 941</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	2,71	Konverterat	-	11 350 000
Nordea Hypotek	4,70	2024-05-17	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	0,79	2024-10-10	10 300 000	10 900 000
SEB	4,58	2024-10-28	11 300 000	
Nordea Hypotek	4,07	2025-10-15	9 600 000	9 800 000
<b>Summa</b>			<b>47 200 000</b>	<b>48 050 000</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 000 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	37 600 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>8 600 000</b>

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	5 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	42 200 000

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	73 961 000	73 961 000
<b>Summa</b>	<b>73 961 000</b>	<b>73 961 000</b>

## Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	9 125	9 517
Personalens källskatt	13 372	12 245
Depositioner	14 250	14 250
Övriga skulder	-	6 032
<b>Summa</b>	<b>36 747</b>	<b>42 044</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	590 778	562 149
Upplupna räntekostnader	183 783	143 979
Övriga upplupna kostnader	281 120	422 547
<b>Summa</b>	<b>1 055 681</b>	<b>1 128 675</b>

## Underskrifter

*Via digital signering*

.....  
Lena Westerberg

.....  
Anders Högzell

.....  
Yvonne Haglund

.....  
Agneta Strömbäck

.....  
Anna Sandström

.....  
Yvonne Bengtsson

.....  
Mikael Forsberg

.....  
Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....  
Pieter Hugert  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

## 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 från BoRevision 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 2023 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pieter Hugert  
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.

