



## Årsredovisning 2006



HSBs bostadsrättsförening

# Viksäng Strand





## HSB – en kooperativ organisation i samverkan

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och boparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen "Hemma i HSB" får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de boendefrågor som är viktiga för medlemmarna.

## Att bo i bostadsrätt

**Bostadsrätt** innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

**Föreningsstämman** är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

## Andel och medlemsavgift

Den som upplåter en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen. Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida [www.hsb.se](http://www.hsb.se)

HSB Södertälje i februari 2007.



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Viksäng Strand i Södertälje, org nr 716421-5217, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01- 2006-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006

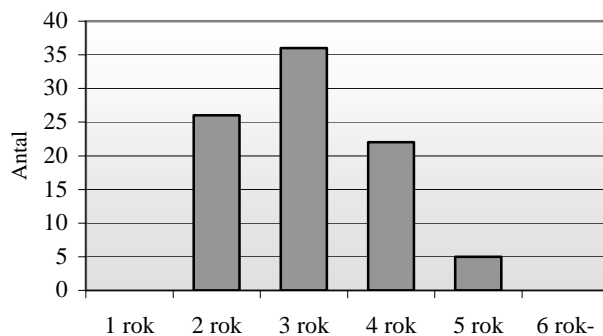
### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkring AB.

### Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Antal	Benämning	Total yta
89	lägenheter bostadsrätt	6997,5 m <sup>2</sup>



På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 13 öppna parkeringsplatser varav 6 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till de boende. Cykelparkering finns under skärmtak vid carportarna närmast bostadshusen.

## Föreningsfrågor

### Styrelse

Ingemar Anderson	Ordförande
Sören Lekberg	Vice ordförande
Anica Söderström	Sekreterare
Tobias von Schmalensée	Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Bosse Östlund och Rolf Wrangle. Tobias von Schmalensée lämnade sitt uppdrag den 30 oktober.

Samtliga ledamöter har hittills varit utsedda av HSB Södertäljes styrelse och föreningen har varit en byggande förening. Stämman har tidigare utgjorts av HSB Södertäljes styrelse.



På årsstämman 2007 ska representanter för de boende väljas enligt följande. En ledamot för två år och en ledamot för ett år samt en suppleant för ett. När föreningen är överlämnad, vilket sker vid nästa årsstämma, kommer styrelsen helt att bestå av representanter för de boende förutom en ledamot och ersättare från HSB-Södertälje.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

## Förvaltning

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

### Entreprenör

HSB Södertälje  
HSB Service  
Bredbandsbolaget

### Uppdrag

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsförvaltning  
Bredband och telefoni

## Projektet

22 lgh inflyttade vid årsskiftet. Resterande lägenheter blir inflyttningsklara till den 15 mars -07. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

HSB Södertälje har bildat bostadsrättsföreningen och styrelsen för bostadsrättsföreningen har utsetts av HSB Södertäljes styrelse.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen är en byggande förening. Styrelsen har ett entreprenadkontrakt med HSB Bostad AB som utgår från branschens allmänna bestämmelser ABT 94 där omfattning, utförande, organisation, tider, ansvar, ekonomi och besiktningsförfarandet regleras. HSB Bostad AB har följt projektet och svarat för att utförandet har skett i enlighet med bostadsrättsföreningens beställning. Löpande har till styrelsen rapporterats förändringar och styrelsen har gjort tilläggsbeställningar. De tilläggsbeställningar som varit av betydande art har redovisats i brev till förhandstecknarna av bostadsrättslägenheterna. Byggentreprenaden har varit en totalentreprenad och utförts av SKANSKA.

HSB Södertälje har på styrelsens uppdrag löpande skickat brev till förhandstecknarna om vad som hänt i byggnationen. Tre stycken inflyttningsmöten har genomförts för praktisk information c:a sex veckor innan inflyttning. Information har då givits om HSB och bostadsrätten som boendeform, ekonomisk plan, finansieringserbjudande för insatsbeloppet, hur lägenhetsbesikningarna organiseras, teknisk information, anslutningen av bredband/telefoni samt hyresavtal för parkeringsplatserna.

Den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen fastställdes den 27 september av Bolagsverket och riktigheten i planen har intygats av bemyndigade intygsgivare utsedda av Boverket.

## HSB Södertäljes garantiförbindelse

HSB Södertälje garanterar en säkerhet som täcker det samlade beloppet av insatser för bostadslägenheter i föreningen till ett sammanlagt belopp av 109 694 700 kronor. Garantin upphör att gälla ett år efter det att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma.

## Budget för 2007

Regeringen lämnade i budgetpropositionen uppgift om att räntebidragen skulle avtrappas till utgången av 2011. Styrelsen för bostadsrättsföreningen beslutade därför att höja månadsavgiften från den 1 januari 2007 med 6,5 % för att täcka minskningen av tidigare beslutat räntebidrag. Riksdagen beslutade i december i enlighet med regeringens proposition. Årsavgifterna är då i genomsnitt 682 kr/m<sup>2</sup> och år.

I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägget som en del i fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband och abonnemangsavgift för telefoni.

I den ekonomiska planen finns en ekonomisk flerårsprognos med ett antagande på 2 % årlig ökning av månadsavgiften. Mot bakgrund av regeringens förslag om minskade räntebidrag så beslutade styrelsen göra en



försiktig bedömning att månadsavgifterna behöver höjas med 4 % årligen i stället för 2 %. Styrelsen har fått en något bättre räntenivå för placering av fastighetslånen i förhållandet till ekonomisk plan.

## Förvaltning

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

<b>Entreprenör</b>	<b>Uppdrag</b>
HSB Södertälje	Ekonomisk förvaltning
HSB Service	Fastighetsförvaltning
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Daven´s	Trappstädning

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 57 180 kr varav 65 580 kr är årets resultat.

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Balanserat ingående resultat	-8 400	-2 540
Årets resultat	65 580	-5 860
Summa resultatdisposition	57 180	-8 400

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av resultatet

Balanserat utgående resultat	57 180	0
Summa resultatdisposition	57 180	0

Balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Balanserat ingående resultat	-8 400	-2 540
Årets resultat	65 580	-5 860
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<b>57 180</b>	<b>-8 400</b>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.



## RESULTATRÄKNING

<b>Intäkter</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 2005-12-31</b>
Nettoomsättning	1	74 891	0
<b>Kostnader</b>			
Renhållningsavgifter		-1 989	0
Fastighetsskötselkostnader	2	-19 000	0
Övriga driftskostnader		0	-800
Administration		-4 644	-5 060
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-25 633</b>	<b>-5 860</b>
Löpande underhåll		-1 086	0
<b>Summa underhållskostnader</b>		<b>-1 086</b>	<b>0</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>-26 719</b>	<b>-5 860</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>48 172</b>	<b>-5 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 172</b>	<b>-5 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande finansiella intäkter	4	17 408	0
<b>Summa finansiella kostnader och intäkter</b>		<b>17 408</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>65 580</b>	<b>-5 860</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>65 580</b>	<b>-5 860</b>
<b>Skatter</b>			
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>65 580</b>	<b>-5 860</b>



## BALANSRÄKNING

<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark		11 732 000	11 732 000
Maskiner och inventarier		14 256	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3</b>	<b>11 746 256</b>	<b>11 732 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 746 256</b>	<b>11 732 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Årsavgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 200	0
Avräkningsfordran HSB Södertälje		18 541 759	1 796 660
Förutbetalda kostn. / Upplupna intäkter	<b>5</b>	1 772 436	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 317 395</b>	<b>1 796 660</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 317 395</b>	<b>1 796 660</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 063 651</b>	<b>13 528 660</b>





## BALANSRÄKNING

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 400	-2 540
Årets resultat		65 580	-5 860
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6</b>	<b>57 181</b>	<b>-8 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 181</b>	<b>-8 400</b>
<b>Skulder</b>			
Depositioner		1 060 000	1 800 000
Leverantörsskulder		19 060 858	2 500
Övriga kortfristiga skulder	7	11 732 000	11 732 000
Upplupna kostn. / Förutbetalda intäkter	8	153 612	2 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 006 470</b>	<b>13 537 060</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>32 006 470</b>	<b>13 537 060</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 063 651</b>	<b>13 528 660</b>
<b>Ställda panter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda panter	9	0	0
Ansvarsförbindelser		0	0



## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt ÅRL (årsredovisningslagen) och bokföringsnämndens allmänna råd.

### Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

### Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Hyror bilplatser	8 125	0
Årsavgifter bostäder	68 766	0
Hysesbortfall p-pl med el	-2 000	0
<b>Summa</b>	<b>74 891</b>	<b>0</b>

<b>Not 2 Fastighetsskötselkostnader</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Fastighetskostnader övriga	19 000	0
<b>Summa</b>	<b>19 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Byggnader

#### Taxeringsvärde

	värdeår	Byggnader	Mark	Varav lokaler	<b>Totalt</b>
<b>Minan 1</b>	hyreshus 2006	9 000 000	8 600 000	0	<b>17 600 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>					<b>17 600 000</b>

<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Byggnader	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Mark</b>	11 732 000	0
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>11 732 000</b>	<b>0</b>

### Maskiner och inventarier



Ingående anskaffningsvärde	0	0			
Årets anskaffning	14 256	0			
Utgående anskaffningsvärde	14 256	0			
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0			
Årets avskrivning	0	0			
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 256</b>	<b>0</b>			
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande finansiella intäkter</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>			
Ränteintäkter avräkning	17 408	0			
<b>Summa</b>	<b>17 408</b>	<b>0</b>			
<b>Not 5 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>			
Förutbetalda kostnader HSB Försäkring AB	45 636	0			
Lgh 0024 och lgh 0029	1 726 800	0			
<b>Summa</b>	<b>1 772 436</b>	<b>0</b>			
<b>Not 6 Förändring av eget kapital</b>					
	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående belopp	0	0	0	-2 540	-5 860
Vinstdisposition				-5 860	5 860
Årets resultat					65 580
<b>Utgående belopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 400</b>	<b>65 580</b>
<b>Not 7 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>			
Skuld HSB Bostad, köp av mark	11 732 000	11 732 000			
<b>Summa</b>	<b>11 732 000</b>	<b>11 732 000</b>			
<b>Not 8 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>			
BoRevision AB	0	2 560			
Förutbetalda avgifter/hyror	153 612	0			
<b>Summa</b>	<b>153 612</b>	<b>2 560</b>			



Not 9 Ställda paner	2006	2005
Uttagna pantbrev	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Södertälje den 29/3 2007



Ingemar Anderson



Sören Lekberg



Anica Söderström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen Viksång Strand har avgivits den 30/3 2007.



Mikael Ek

Mikael Ek

Av BoRevision förordnad  
revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Viksång Strand i Södertälje  
Organisationsnummer 716421-5217

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening Viksång Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 30 / 3 2007.

Mikael Ek  
Av BoRevision förordnad revisor



**Förvaltningsberättelsen** är den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om väsentliga händelser under året, vilka som haft uppdrag i föreningen, fakta om antalet medlemmar m.m. Framtida utveckling kan också beskrivas i korthet.

**Den ekonomiska redovisningen** visar verksamheten i siffror. Den följer i de flesta fall den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen innehåller resultat- och balansräkning och notförteckning. I resultat- och balansräkningen redovisas totalsummor medan noterna innehåller mer detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna ska täcka lån, driftkostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (ev. överskott/underskott) ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggnings-tillgångar t.ex. fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t.ex. leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar.** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar som föreningen har gjort under åren.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Det kan vara vissa värdepapper, kortfristiga placeringar, HSB avräkning och andra likvida medel.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

**Långfristiga skulder** är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

#### **Fond för inre underhåll.**

I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet syns på den avispecifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

**Fond för yttre underhåll.** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. En ändring av redovisningsprinciper innebär att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.