



Årsredovisning 2007



HSBs bostadsrättsförening

Viksäng Strand



HSB – en kooperativ organisation i samverkan

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. 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



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Viksång Strand i Södertälje, org nr 716421-5217, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01- 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

Fastigheten

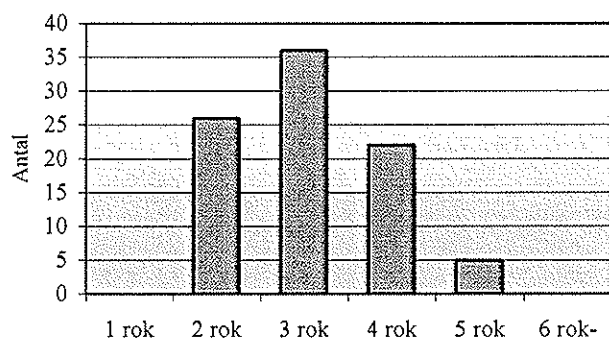
Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksångsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 1 st överlåtit.

Antal	Benämning	Total yta
89	lägenheter bostadsrätt	6997,5 m ²



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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 april 2007. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 136 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden

Styrelse

Ingemar Anderson
Sören Lekberg
Anica Söderström
Bosse Östlund
Barbro Nordlund
Jesper Appelberg

Ordförande tom 23/4 vald av HSB Södertälje
Ledamot och ordförande efter 23/4 vald av HSB Södertälje
Ledamot vald av HSB Södertälje
Ledamot from 23/4 vald av HSB Södertälje
Ledamot och sekreterare
Ledamot



Styrelsesuppleanter valda av HSB Södertälje har varit Bosse Östlund och Rolf Wrangle tom föreningsstämman och sedan Ulla Norstedt. Styrelsesuppleanter utsedda av föreningsstämman har varit Roland Cox och Pavo Dzoic.

Föreningen är en byggande förening, vilket innebär att hela styrelsen fram till och med ordinarie föreningsstämma 2007 har utsetts av HSB-Södertälje. På denna stämma valdes två ledamöter och två suppleanter att representera de boende medlemmarna i Viksängs Strand. När föreningen är överlämnad, vilket sker på föreningsstämman 2008, kommer styrelsen helt att bestå av representanter för de boende förutom en representant från HSB Södertälje. I tur att avgå är Barbro Nordlund samt Roland Cox och Pavo Dzoic.

Revisorer

Revisorer har varit Elle Lootus med Eva Ahlsén som ersättare samt BoRevision AB.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens ombud till HSB-Södertäljes föreningsstämma/fullmäktige har varit Barbro Nordlund med Jesper Appelberg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Margret Hugert sammankallande samt Lena Westerberg och Raja Alpa.

Vicevärd

Ett förvaltaravtal har tecknats med HSB-Södertälje. Göran Häggkvist och Jan Gillblad har tjänstgjort som vicevärd.

Förvaltning

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

Entreprenör	Uppdrag
HSB Södertälje	Ekonomisk förvaltning
HSB Service	Fastighetsförvaltning
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Davéns	Trappstädning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bopstadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är 2,5 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 993 kronor, vilket har erlagts av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 397 kronor per pantnotering.

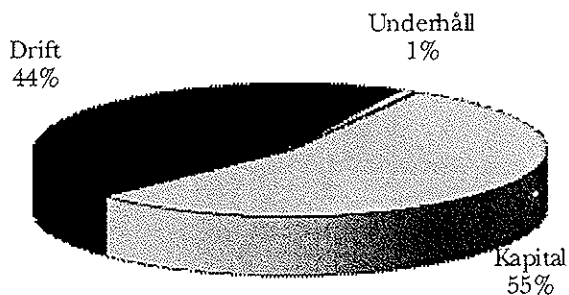
Ekonomi

Resultat

	2007	2006	2005
Nettoomsättning	4 885 197	74 891	0
Rörelseresultat	2 277 121	48 172	-5 860
Balansomslutning	182 976 281	32 063 651	13 528 660
Månadsavgift per lägenhetsyta	681	640	0

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen.



Årsavgifter och hyror

I budgetpropositionen hösten 2006 angav regeringen att de statliga räntebidragen skulle trappas ned och upphöra helt till utgången av 2011. Detta besked kom efter det att den ekonomiska planen hade inlämnats till Bolagsverket. Styrelsen tvingades därför konstatera att årsavgifterna måste höjas med 6,5 % från och med 1 januari 2007 för att parera nedtrappningen av räntebidragen.

Årsavgiften är därefter i genomsnitt 681 kr/m² och år. Utöver sedvanliga kapital- och driftskostnader ingår i årsavgiften också bredband, abonnemangsavgiften för ip-telefoni samt bostadsrättstillägget som en del av fastighetsförsäkringen.

Hyran för carport med el-uttag är 400 kr/mån och för p-plats med el-uttag 250 kr/mån.

Underhållsplan

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras i samband med styrelsens årliga och stadgeenliga besiktning av fastigheterna. För att hålla föreningens fastigheter i gott skick är det viktigt att underhållsplanen följs och att nödvändiga medel avsätts i fonden för yttre underhåll.

Underhållsplanen ligger därför till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Projektet

22 lägenheter blev klara för inflyttning strax före årsskiftet 2006/07. Resterande lägenheter blev successivt inflyttningsklara till den 15 mars 2007. 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 lett 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. Den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen fastställdes den 27 september 2006 av Bolagsverket och riktigheten i planen har intygats av bemyndigade intygsgivare utsedda av Boverket.



HSB Södertälje har på styrelsens uppdrag löpande skickat informationsbrev till förhandstecknarna. Totalt 8 brev från den 14 juni -06 till den 23 mars -07 med upplysningar om vad som hänt i byggnationen. Efter föreningsstämman i april har föreningen själv svarat för informationen till medlemmarna. Tre stycken inflyttningsmöten har genomförts av HSB Södertälje c:a sex veckor innan inflyttning. Information lämnades då om HSB och bostadsrätten som boendeform, ekonomisk plan inkluderande flerårsberäkning, finansieringserbjudande för insatsbeloppet, hur lägenhetsbesiktningarna organiseras, teknisk information, anslutningen av bredband/telefoni samt hyresavtal för parkeringsplatserna. Förutom medverkan från HSB deltog arkitekten Tomas Lyberg och företrädare för entreprenören Skanska. Några dagar före inflyttning genomfördes möten om praktiska detaljer och nyckelutlämning per trapphus.

Vid fyra tillfällen har särskilda informationsträffar med representanter för Electrolux om tekniken i tvättstugorna genomförts

Vid föreningsstämman i april lämnades en information om kvarstående detaljer i byggnationen och markplaneringen. Informationen lämnades av entreprenörer och projektets besiktningsman Ronnie Lagerstedt. Skanska överlämnade som gåva till föreningen en flaggstång som kom att placeras på ången framför fastigheten. En deklaration om miljöarbetet i projektet överlämnades till stämmodeltagarna.

Slutbesiktningen av lägenheterna samt byggnaderna blev klar den 7 mars 2006 och därefter kunde slutbelåning och ansökan om räntebidrag genomföras. Slutbesiktningen av markanläggningar samt carportar och soprum skedde under sommaren. Garantibesiktningen, som ska ske 2 år efter slutbesiktningen, kommer att äga rum våren 2009.

Genomgång har skett med Södertälje kommuns Samhällsbyggnadskontor om kommunens åtaganden enligt exploateringsavtalet. Det handlar om gång- och cykelvägar, rensning av buskar och sly samt avrinningskydd och nytt vägräcke vid Viksångsvägen. I det sammanhanget fick bostadsrättsföreningen möjlighet att på kommunens mark vid "Näktergalslunden" anlägga en grillplats. Föreningen fick också möjlighet att för halva lantmäterikostnaden förvärva marken fram till kommunens gång- och cykelvägar. Det innebär att föreningen nu i princip förfogar över alla gräsytor framför husen.

HSB Södertäljes garantiförbindelse

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

Budget för 2008

I den ekonomiska planen finns en ekonomisk flerårsprognos med ett antagande om en ökning av månadsavgiften med 2 % per år. Mot bakgrund av regeringens förslag och riksdagens beslut i december 2006 om minskade räntebidrag måste prognosen revideras. I stället för 2 % bedömdes årsavgifterna behöva höjas med 4 % årligen enligt den beräkning som HSB Södertälje gjorde hösten 2006. Detta informerades om i brev av den 27 oktober 2006 till samtliga bostadsrättshavare samt vid de tre informationsmötena som ägde rum c:a sex veckor innan inflyttning.

Tack vare att styrelsen lyckats få en bättre placering av föreningens lån än den som förutsattes i den ekonomiska planen kan årsavgifterna vara oförändrade under 2008.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 253 514 kr varav 196 334 kr är årets resultat.

	2007	2006
Balanserat ingående resultat	57180	-8 400
Årets resultat	196 334	65 580
Summa resultatdisposition	253 514	57 180

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2007 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-66 250	-0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	390 900	0
Balanserat utgående resultat	-71 136	57 180
Summa resultatdisposition	253 514	57 180

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	0	0
Uttag för årets underhåll	-66 250	-0
Avsättning till fond för yttre underhåll	390 900	0
Behållning yttre fond	324 650	0

Balanserat ingående resultat	57 180	-8 400
Årets resultat efter fondjustering	- 128 316	65 580
Balanserat utgående resultat	-71 136	57 180

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2006 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Intäkter	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Nettoomsättning	1	4 885 197	74 891
Kostnader			
El-avgifter		-364 611	0
Uppvärmning		-594 624	0
VA-avgifter		-39 741	0
Renhållningsavgifter		-81 001	-1 989
Fastighetsskötselkostnader	2	-351 192	-19 000
Övriga driftskostnader		-109 811	0
Administration		-425 148	-4 644
Medlems- och fritidsverksamhet		-6 608	0
Löner och ersättningar	3	-37 920	0
<i>Summa driftskostnader</i>		-2 010 656	-25 633
Löpande underhåll		-37 196	-1 086
Utfört periodiskt underhåll		-66 250	0
<i>Summa underhållskostnader</i>		-103 446	-1 086
Medlemsavgifter		-27 250	0
Fastighetsförsäkring		-65 900	0
Avskrivningar	4	-400 824	0
Summa kostnader		-2 608 076	-26 719
Bruttoresultat		2 277 121	48 172
Rörelseresultat		2 277 121	48 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande finansiella intäkter	5	30 949	17 408
Räntekostnader och liknande finansiella kostn.	6	-2 103 070	0
<i>Summa finansiella kostnader och intäkter</i>		-2 072 121	17 408
Resultat efter finansiella poster		205 000	65 580
Resultat före skatt		205 000	65 580
Skatter			
Inkomstskatt	7	-8 666	0
Årets resultat		196 334	65 580



BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		182 561 828	11 732 000
Maskiner och inventarier		28 613	14 256
Summa materiella anläggningstillgångar	4	182 590 441	11 746 256
Summa anläggningstillgångar		182 590 441	11 746 256
Omsättningstillgångar			
Årsavgifts-, hyres- och andra kundfordringar		592	3 200
Avräkningsfordran HSB Södertälje		230 893	18 541 759
Förutbetalda kostn. / Upplupna intäkter	8	154 355	1 772 436
Summa kortfristiga fordringar		385 840	20 317 395
Summa omsättningstillgångar		385 840	20 317 395
Summa tillgångar		182 976 281	32 063 651

aw



BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital			
Insatser		109 694 700	0
Summa bundet eget kapital	9	109 694 700	0
Balanserat resultat		57 181	-8 400
Årets resultat		196 334	65 580
Summa fritt eget kapital	9	253 515	57 181
Summa eget kapital		109 948 215	57 181
Skulder			
Inteckningslån		70 689 431	0
Summa långfristiga skulder		70 689 431	0
Depositioner		0	1 060 000
Inteckningslån, kortfristiga		1 465 068	0
Leverantörsskulder		160 402	19 060 858
Skatteskulder		8 666	0
Övriga kortfristiga skulder	10	14 260	11 732 000
Upplupna kostn. / Förutbetalda intäkter	11	690 239	153 612
Summa kortfristiga skulder		2 338 635	32 006 470
Summa skulder		73 028 066	32 006 470
Summa eget kapital och skulder		182 976 281	32 063 651
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter		73 961 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	0



Allmänna redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Föreningen följer inte BFNAR 2001:1 ang uppskjutna skatter.

I enlighet med årsredovisningslagen lämnas dock upplysning om ackumulerat skattemässigt underskottsavdrag i not 7 utifrån vilket en eventuell uppskjuten skatt kan beräknas.

Fastigheter

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan med 0,23%. Fr o m 2008 kommer årligen en uppräkningsatt ske med 2,50%.

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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.

	2007	2006
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 360 355	68 766
Hyror carport	382 650	0
Hyror p-platser	8 000	8 125
El-avgifter samköp	160 896	0
Övriga intäkter	1 200	0
Hyresbortfall carport	-27 900	0
Hyresbortfall p-platser	0	-2 000
Öresavrundning	-4	0
Summa	4 885 197	74 891
Not 2 Fastighetsskötselkostnader	2007	2006
Fastighetsskötsel enl avtal	162 500	0
Fastighetsskostnader övriga	22 382	19 000
Snöröjning	61 525	0
Jourkostnader fastighet	8 986	0
Trappstädning	80 300	0
Arbetsmaskiner och verktyg	275	0
Övriga förbrukningsinventarier	15 114	0
Övriga materialkostnader	110	0
Summa	351 192	19 000



Not 3	Löner och ersättningar					2007	2006
	Styrelsearvode					23 800	0
	Arbetsgivaravgifter					7 120	0
	Föreningsstämma/styrelse					7 000	0
	Summa					37 920	0
Not 4	Byggnader						
	Taxeringsvärde						
		värdeår	Byggnader	Mark	Varav lokaler		Totalt
	Minan 1	hyreshus 2006	55 000 000	8 020 000	0		63 020 000
	Summa taxeringsvärde						63 020 000
	Ingående anskaffningsvärde					2007	2006
	Byggnader					171 216 000	0
	Utgående anskaffningsvärde					171 216 000	0
	Mark					11 739 500	11 732 000
	Summa byggnader och mark					11 739 500	11 732 000
	Ingående ackumulerad avskrivning					0	0
	Årets avskrivning byggnad					-393 672	0
	Utgående ackumulerad avskrivning					-393 672	0
	Utgående bokfört värde					182 561 828	0
	Maskiner och inventarier						
	Ingående anskaffningsvärde					14 256	0
	Årets anskaffning					21 509	14 256
	Utgående anskaffningsvärde					35 765	14 256
	Ingående ackumulerad avskrivning					0	0
	Årets avskrivning					-7 152	0
	Utgående ackumulerad avskrivning					-7 152	0
	Utgående bokfört värde					28 613	14 256
Not 5	Ränteintäkter och liknande finansiella intäkter					2007	2006
	Ränteintäkter avräkning					30 949	17 408
	Summa					30 949	17 408
Not 6	Räntekostnader och liknande finansiella kostnader					2007	2006
	Räntekostnader					2 127 232	0
	Ränteintäkter Swapar					-123 147	0
	Räntekostnader övriga					538 433	0
	Dröjsmålsränta (skuld)					52	0
	Räntebidrag					-439 500	0
	Summa					2 103 070	0



Not 7 Inkomstskatt	2007	2006
Årets skatt	8 666	0
Summa	8 666	0

Föreningen får betala inkomstskatt på ränteintäkterna.
Skatten är för närvarande 28 %.

0

Not 8 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2007	2006
Förutbetalda kostnader HSB Försäkring AB	0	45 636
Lgh 0024 och lgh 0029	0	1 726 800
HSB Försäkring	61 057	0
Com Hem AB	27 192	0
Bredbandsbolaget	593	0
Hyra av gästsuga	150	0
Upplupen ränteintäkt	60 435	
Upplupna räntebidrag	4 928	0
Summa	154 355	1 772 436

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående belopp	109 694 700	0	0	-8 400	65 580
Vinstdisposition				65 580	-65 580
Årets resultat					196 334
Utgående belopp	109 694 700	0	0	57 181	196 334

Not 10 Övriga kortfristiga skulder	2007	2006
Skuld HSB Bostad, köp av mark		11 732 000
Arbetsgivaravg december	7 120	0
Källskatt december	7 140	0
Summa	14 260	11 732 000

Not 11 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter

	2007	2006
BoRevision AB	234	0
Förutbetalda avgifter/hyror	456 570	153 612
Upplupen elavgift	52 387	0
Upplupen värmeavgift	82 142	0
Davéns Åkeri	30 281	0
HSB Bostad	40 000	0
HSB Faktura	28 625	0
Summa	690 239	153 612

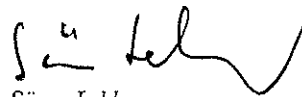
Not 12 Ställda pantbrev	2007	2006
Uttagna pantbrev	73 961 000	0
Summa	73 961 000	0



Not 13 Lånebild Minan 1

Långivare	Ränta	Låneandel %	Ränteändring	Utg. skuld 2007	Utg. skuld 2006
Minan 1					
Nordea Hypotek	4,266	100	Rörligt	72 154 499	0
Varav kortfristig del (amortering)				-1 465 068	0
Summa		100		70 689 431	0

Södertälje den 21/3 2008


Sören Lekberg

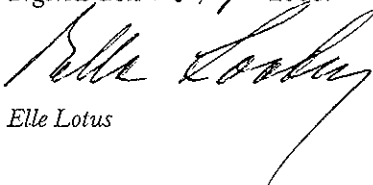

Anica Söderström


Bosse Östlund


Barbro Nordlund


Jesper Appelberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen Viksång Strand har
avgivits den 15/4 2008.


Elle Lotus


Eva Wedberg



REVISIONSBERÄTTELSE

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

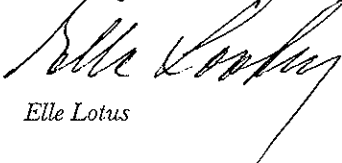
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening Viksång Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2007-01-01-2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi 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.

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

Södertälje den 15/11 2008.


Elle Lotus


Eva Wedberg

Av BoRevision förordnad revisor



Ordlista

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 avspecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

