



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB BRF VIKEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Viken i Södertälje, 715600-2003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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 fastigheterna Fältugnen 1, Tegelstenen 1, Lersträngen 7 som byggdes år 1984 och i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 217 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 22 437 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 309 parkeringsplatser varav 217 är garageplatser som ingår i avgiften. 73 garage- och uteparkeringsplatser hyrs ut till medlemmar och 19 platser används som gästparkering.

#### Styrelse

Marlies Darimont	Ordförande
Pierre Afram	Vice Ordförande
Bo Ahlén	Sekreterare
Ethel Johnson	Ledamot
Isam Abdye	Ledamot
Toni Khajo	Ledamot
Gun Eriksson	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Börje Silver , samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av Peeter Jensen och Fehmi Altunkaya.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-29.

#### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-06-25.

**Vicevärd**

Föreningen hyr in vicevärd från Veteranpoolen.

**Förvaltning**

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

<b>Företag</b>	<b>Uppdrag</b>
HSB Södertälje ek förening	Administrativ förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel
S:t Eriks hiss	Hiss service
Jonssons fastighetsjour	Jour
Davéns Södertälje	Städning
P-service	Parkeringsövervakning
C-sam Telia	Kabel TV och bredband
Schneider	Värme & ventilation
Veteranpoolen	Vicevärd
Säkerhetsgruppen	Passersystem
Stockholms byggkonsult	Vattenskador och försäkringshjälp
Feritex	OVK, köksfläktar
Tvättstuguteknik	Tvättstugor
Humidus	Vattenskador fuktmätning
Irec Svenska AB	Sopkassuner

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Årets utförda underhåll**

Obligatorisk ventilationskontroll OVK har avslutats under 2019.  
Radonmätning har avslutats och energibesiktning har utförts.

**Årets investering**

Sopkassuner - 2,1 Mkr

**Prognos, investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>Utbyte/renovering, år</b>
Fönster, fasad målning	2021 - 3,8 milj
Takpannor Terrasshus	2023 - 1,5 milj
Yttertak, takpannor radhus	2030 - 5,6 milj
Värme	2032
Stammar	2029 - 25 milj
EI	2029 - 6 milj

**Prognos, planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr (uppskattat)</b>
Mossbekämpning tak	2020	1 milj
Rensning av ventilationskanaler	2020	100 tkr
Elektronik hissar	2020	1 milj

**Årsavgifter**

Ingen förändring av årsavgiften 2020.

**Medlemsinformation**

Under året har 18 överlåtelse skett. Föreningen hade 333 medlemmar vid årets utgång.

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	8 509 996		4 051 714	-4 336 255	4 459 460
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 300 000	-1 300 000	
Uttag ur yttre fond			-1 970 546	1 970 546	
Balanseras i ny räkning				4 459 460	-4 459 460
Årets resultat					6 163 575
<b>Vid årets utgång</b>	<b>8 509 996</b>		<b>3 381 168</b>	<b>793 751</b>	<b>6 163 575</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2015-12-31</i>
Intäkter	21 326 856	21 204 491	20 984 617	20 710 901	20 470 335
Årets resultat	6 163 575	4 459 460	3 096 011	-439 552	1 375 947
Soliditet %	16	11	7	4	4
Likviditet %	94	110	106	76	107
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,3	1,4	2,0	2,3
Räntekänslighet %	4,6	5,0	5,4	5,6	5,9
Årsavgift i kr/ kvm	936	931	922	913	904
Skuldsättning i kr/ kvm	4 285	4 643	4 960	5 144	5 325
Sparande i kr/ kvm	425	414	377		
Energikostnad i kr/ kvm	143	141	143		

**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 länestocken 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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 711 973</b>	<b>5 690 133</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		21 326 856	21 204 491
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		6 294	6 409
Minskning av kortfristiga fordringar		12 504	0
Ökning av kortfristiga skulder		401 591	0
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>21 747 245</b>	<b>21 210 900</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-9 328 260	-9 052 206
Övriga externa kostnader		-733 216	-885 336
Underhåll enligt plan		-403 133	-1 970 546
Personalkostnader		-429 772	-470 068
Köp av anläggningstillgångar		-2 036 188	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-1 298 204	-1 509 765
Ökning av kortfristiga fordringar		0	-30 040
Minskning av kortfristiga skulder		0	-164 497
Amortering av lån		-8 023 310	-7 106 602
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-22 252 083</b>	<b>-21 189 060</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-504 838</b>	<b>21 840</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 711 973</b>	<b>5 690 133</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 207 135</b>	<b>5 711 973</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	793 751
Årets resultat	6 163 575
Summa	<u>6 957 326</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-403 133
Överföring till yttre fond	1 452 000
Balanseras i ny räkning	5 908 459
	<u>6 957 326</u>

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	21 326 856	21 204 491
<b>Summa rörelseintäkter</b>		21 326 856	21 204 491
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 328 260	-9 052 206
Övriga externa kostnader	4	-733 216	-885 335
Underhåll enligt plan	5	-403 133	-1 970 546
Arvoden och personalkostnader	6	-429 772	-470 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 976 990	-2 863 520
<b>Rörelseresultat</b>		7 455 485	5 962 816
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 294	6 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 298 204	-1 509 765
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		6 163 575	4 459 460
<b>Årets resultat</b>		6 163 575	4 459 460



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	113 283 356	114 182 014
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	37 710	71 615
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 025	17 263
		<u>113 330 091</u>	<u>114 270 892</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>113 330 591</u>	<u>114 271 392</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		36 749	695
Övriga fordringar		67 961	99 727
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 207 135	5 711 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	558 227	575 020
		<u>5 870 072</u>	<u>6 387 415</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 870 072</u>	<u>6 387 415</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>119 200 663</u>	<u>120 658 807</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 509 996	8 509 996
Fond för yttre underhåll		3 381 168	4 051 714
		<u>11 891 164</u>	<u>12 561 710</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		793 751	-4 336 255
Årets resultat		6 163 575	4 459 460
		<u>6 957 326</u>	<u>123 205</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 848 490</u>	<u>12 684 915</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	37 331 508	40 558 846
		<u>37 331 508</u>	<u>40 558 846</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	58 819 956	63 615 928
Leverantörsskulder		1 403 906	1 764 501
Skatteskulder		337 654	286 369
Övriga kortfristiga skulder	12	246 933	221 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 212 216	1 526 972
		<u>63 020 665</u>	<u>67 415 046</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>119 200 663</u>	<u>120 658 807</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.

Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 20 % per år.

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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	21 001 116	20 896 524
Hyrer, garage	10 650	21 000
Hyrer, lokaler	0	14 100
Hyrer, P-platser	171 600	170 665
Parkeringsavgifter	81 877	85 476
Övriga intäkter	61 613	16 726
<b>Summa</b>	<b>21 326 856</b>	<b>21 204 491</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	288 029	287 343
Fastighetsskötsel	1 551 038	1 630 225
Försäkringar	309 344	262 233
Kabel-tv/ bredband	453 882	382 813
Kommunal fastighetsavgift	1 128 924	1 125 404
Löpande underhåll	998 313	855 356
Sophantering	666 001	673 740
Uppvärmning	2 922 829	2 881 934
Vatten och avlopp	976 274	858 139
Övriga driftskostnader	33 626	95 019
<b>Summa</b>	<b>9 328 260</b>	<b>9 052 206</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	273 031	284 528
Föreningsstämma/ styrelsemöte	14 268	15 589
Konsultarvoden	5 250	31 438
Kreditupplysningar	6 875	3 250
Kontorsmaterial och trycksaker	5 511	9 209
Medlemsavgift HSB	70 100	70 100
Pantförskrivningsavgifter	18 580	0
Postbefordran	16 401	410
Revisionsarvoden	17 100	16 625
Telefoni	22 263	24 610
Vicevärd/ förvaltare	234 446	398 412
Överlåtelseavgifter	27 752	0
Övriga förvaltningskostnader	21 639	31 164
<b>Summa</b>	<b>733 216</b>	<b>885 335</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	201 307	664 405
Tvättstugor	107 900	0
Installationer	0	1 306 141
Garage	93 926	0
<b>Summa</b>	<b>403 133</b>	<b>1 970 546</b>

## Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	138 100	131 550
Arvoden styrelse, redovisade extra timmar	199 800	183 500
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	10 000
Valberedningen	7 800	7 150
Lön lokalvärdar	12 000	56 000
Sociala avgifter	63 322	78 118
Övriga personalkostnader	3 750	3 750
<b>Summa</b>	<b>429 772</b>	<b>470 068</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2103.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1984

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	145 464 760	145 464 760
Ingående anskaffningsvärden mark	8 283 200	8 283 200
Årets investering byggnader	2 036 188	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 784 148</b>	<b>153 747 960</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-39 565 946	-36 766 845
Årets avskrivningar	-2 934 846	-2 799 101
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 500 792</b>	<b>-39 565 946</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>113 283 356</b>	<b>114 182 014</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	160 919 000	148 919 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	70 580 000	68 980 000
<b>Summa</b>	<b>231 499 000</b>	<b>217 899 000</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	339 354	339 354
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>339 354</b>	<b>339 354</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-267 739	-211 783
Årets avskrivning enligt plan	-33 905	-55 956
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-301 644</b>	<b>-267 739</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 710</b>	<b>71 615</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 918	83 918
	<u>83 918</u>	<u>83 918</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-66 655	-58 192
-Årets avskrivning	-8 238	-8 463
	<u>-74 893</u>	<u>-66 655</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 025</b>	<b>17 263</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	558 227	575 020
<b>Summa</b>	<b>558 227</b>	<b>575 020</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,40	2021-09-15	5 150 000	5 310 000
Nordea Hypotek	1,17	2020-09-10	11 289 365	11 589 365
Nordea Hypotek	1,02	2021-04-30	2 635 654	2 749 866
Nordea Hypotek	1,25	2020-05-20	9 650 000	9 750 000
Nordea Hypotek	1,55	2021-05-19	5 790 000	5 850 000
SBAB	1,30	2020-01-21	5 425 000	5 525 000
SBAB	1,75	2021-12-09	5 425 000	5 525 000
SBAB	0,89	2023-05-10	11 400 000	11 600 000
SBAB	1,13	2024-12-06	7 902 585	8 219 985
SBAB	0,64	2020-07-02	13 200 000	19 200 000
SBAB	1,10	2020-09-01	5 116 729	5 294 872
SBAB	1,10	2020-09-01	3 972 923	4 146 875
Swedbank Hypotek	1,30	2020-04-24	3 936 720	4 092 323
Swedbank Hypotek	1,26	2020-06-03	5 257 488	5 321 488
<b>Summa</b>			<b>96 151 464</b>	<b>104 174 774</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	2 016 429
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	56 803 527
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>37 331 508</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 065 716
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	86 069 319

## Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	149 611 400	149 611 400
<b>Summa</b>	<b>149 611 400</b>	<b>149 611 400</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	19 946	20 876
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	99 281	105 164
Personalens källskatt	38 760	36 525
Redovisningskonto för moms	26 535	19 411
Övrigt	62 411	39 300
<b>Summa</b>	<b>246 933</b>	<b>221 276</b>


### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 620 340	1 429 800
Upplupna räntekostnader	57 259	52 175
Övriga upplupna kostnader	534 617	44 997
<b>Summa</b>	<b>2 212 216</b>	<b>1 526 972</b>

## Underskrifter


Södertälje den 12/3 2020

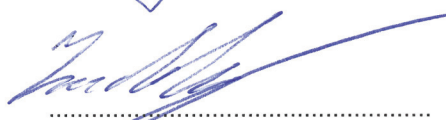
  
.....  
Marlies Darimont

  
.....  
Pierre Afram

  
.....  
Bo Ahlén

  
.....  
Ethel Johnson


  
.....  
Toni Khajo

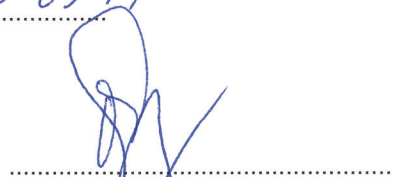
  
.....  
Isam Abdye

  
.....  
Gun Eriksson

  
.....  
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-19

  
.....  
Börje Silver  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viken i Södertälje, org.nr. 715600-2003

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viken i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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, mer är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 de 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 Viken i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 fortlopande 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:

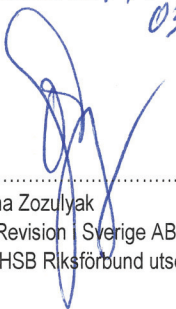
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/03 2020

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision | Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

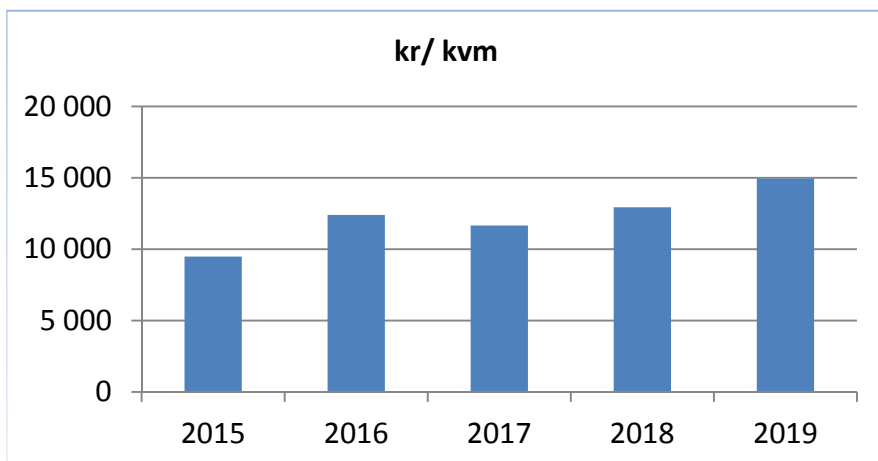
  
.....  
Börje Silver  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Viken i Södertälje

## Fakta och statistik 2019

### Försäljningspris

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



### Tidigare års betydande underhåll

Rengöring och renovering terasser	2016
LED Belysning	2017
Passersystem	2017
Ventilation	2017
Div. vattenskador i medlemmars lgh	2018/2019
Sopkassuner	2019







# 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.

