



Foto: Bergslagsbild AB

# ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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. Föreningen har 12 st förråd som hyrs ut till medlemmar. 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
Gun Eriksson	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 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 2020-05-27.

#### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-06-24.

**Vicevärd**

Föreningen hyr in vicevärd från Veteranpoolen.

**Förvaltning**

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

**Företag**

HSB Södertälje ek förening  
ThyssenKrupp  
Jonssons fastighetsjour  
Davéns Södertälje  
P-service  
C-sam Telia  
Schneider  
Veteranpoolen  
Säkerhetsgruppen  
Stockholms byggkonsult  
Feritex  
Takläggarna i Mälardalen AB  
Tvättstugeteknik  
Humidus  
Irec Svenska AB

**Uppdrag**

Fastighetsskötsel och administrativ förvaltning  
Hiss service  
Jour  
Städning  
Parkeringsövervakning  
Kabel TV och bredband  
Värme & ventilation  
Vicevärd  
Passersystem  
Vattenskador och försäkringshjälp  
OVK, köksfläktar  
OVK, fläktaggregat  
Tvättstugor  
Vattenskador fuktmätning  
Sopkassuner

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årets utförda underhåll

Radiomottagare garage Mönsterstigen och Profilstigen.  
Bokningssystem tvättstuga Mönsterstigen och Profilstigen.  
Pulversprinklers monterade i samtliga radhus.  
Sotning ventilation, terrasshus och radhus.  
Ombyggnad f d soprum till förråd Mönsterstigen och Profilstigen.

### Årets investering

Inga investeringar gjorda under 2020.

### Återbetalning 2020

Från Lina Hage Samfällighetsförening för tidigare inbetalning sopsugsanläggning - 500 tkr.

### Årsavgifter

Årsavgiften lämnades oförändrad inför 2021.

### Medlemsinformation

Under året har 26 överlåtelse skett. Föreningen hade 335 medlemmar vid årets utgång.

### Kortfristig placering

Föreningen har valt att placera medel reserverade för de avslutande takarbetena 2021.

### Framtida investeringar och underhåll

Kostnad och år är antaganden gjorda 2020.

#### Investering

Byggnadskomponent	År	Kostnad
Fönster, fasad målning	2021	3,8 milj
Behandling av tak terrasshus och radhus	2021	4 milj
Stammar	2029	25 milj
EI	2029	6 milj

#### Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad
Ventilationskontroll	2021	350 tkr
Div rensning avloppsledningar	2021	100 tkr

### 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		3 381 168	793 751	6 163 575
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 452 000	-1 452 000	
Uttag ur yttre fond			-403 133	403 133	
Balanseras i ny räkning				6 163 575	-6 163 575
Årets resultat					6 106 403
<b>Vid årets utgång</b>	<b>8 509 996</b>		<b>4 430 035</b>	<b>5 908 459</b>	<b>6 106 403</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2016-12-31</i>
Intäkter	22 046 472	21 326 856	21 204 491	20 984 617	20 710 901
Årets resultat	6 106 403	6 163 575	4 459 460	3 096 011	-439 552
Soliditet %	21	16	11	7	4
Likviditet %	167	94	110	106	76
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,2	1,3	1,4	2,0
Räntekänslighet %	4,4	4,6	5,0	5,4	5,6
Årsavgift i kr/ kvm	936	936	931	922	913
Skuldsättning i kr/ kvm	4 082	4 285	4 643	4 960	5 144
Sparande i kr/ kvm	459	425	414	377	
Energikostnad i kr/ kvm	137	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 207 135</b>	<b>5 711 973</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		22 046 472	21 326 856
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 586	6 294
Minskning av kortfristiga fordringar		-	12 504
Ökning av kortfristiga skulder		163 193	401 591
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>22 215 251</b>	<b>21 747 245</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-9 586 183	-9 328 260
Övriga externa kostnader		-750 529	-733 216
Underhåll enligt plan		-1 150 679	-403 133
Personalkostnader		-375 620	-429 772
Köp av anläggningstillgångar			-2 036 188
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-1 037 782	-1 298 204
Ökning av kortfristiga fordringar		-14 502	
Amortering av lån		-4 563 933	-8 023 310
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-17 479 228</b>	<b>-22 252 083</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>4 736 023</b>	<b>-504 838</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 207 135</b>	<b>5 711 973</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 943 158</b>	<b>5 207 135</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 908 459
Årets resultat	6 106 403
Summa	<u>12 014 862</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 150 679
Överföring till yttre fond	1 392 000
Balanseras i ny räkning	<u>11 773 541</u>
	12 014 862

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	21 365 389	21 326 856
Övriga rörelseintäkter		681 083	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>22 046 472</u>	<u>21 326 856</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 586 183	-9 328 260
Övriga externa kostnader	4	-750 528	-733 216
Underhåll enligt plan	5	-1 150 679	-403 133
Arvoden och personalkostnader	6	-375 620	-429 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 044 863	-2 976 990
<b>Rörelseresultat</b>		<u>7 138 599</u>	<u>7 455 485</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 586	6 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 782	-1 298 204
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>6 106 403</u>	<u>6 163 575</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>6 106 403</u>	<u>6 163 575</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	110 280 636	113 283 356
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 804	37 710
Inventarier, verktyg och installationer	9	787	9 025
		<u>110 285 227</u>	<u>113 330 091</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>110 285 727</u>	<u>113 330 591</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		32 516	36 749
Övriga fordringar		1 722	67 961
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 943 158	5 207 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	639 006	558 227
		<u>6 616 402</u>	<u>5 870 072</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	-
		<u>4 000 000</u>	<u>-</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 616 402</u>	<u>5 870 072</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>120 902 129</u>	<u>119 200 663</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		4 430 035	3 381 168
		<u>12 940 031</u>	<u>11 891 164</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 908 459	793 751
Årets resultat		6 106 403	6 163 575
		<u>12 014 862</u>	<u>6 957 326</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>24 954 893</u>	<u>18 848 490</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	60 293 716	37 331 508
		<u>60 293 716</u>	<u>37 331 508</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	31 293 815	58 819 956
Leverantörsskulder		1 962 794	1 403 906
Skatteskulder		65 168	337 654
Övriga kortfristiga skulder	12	188 132	246 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 143 611	2 212 216
		<u>35 653 520</u>	<u>63 020 665</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>120 902 129</u>	<u>119 200 663</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 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	21 001 116	21 001 116
Hyror, garage	6 900	10 650
Hyror, P-platser	175 200	171 600
Parkeringsavgifter	82 727	81 877
Övriga intäkter	99 446	61 613
<b>Summa</b>	<b>21 365 389</b>	<b>21 326 856</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	271 359	288 029
Fastighetsskötsel	1 440 080	1 551 038
Försäkringar	354 527	309 344
Kabel-tv/ bredband	385 078	453 882
Kommunal fastighetsavgift	1 202 773	1 128 924
Försäkringsärende	663 272	
Löpande underhåll	960 799	998 313
Sophantering	634 065	666 001
Uppvärmning	2 798 584	2 922 829
Vatten och avlopp	800 901	976 274
Övriga driftskostnader	74 745	33 626
<b>Summa</b>	<b>9 586 183</b>	<b>9 328 260</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	268 756	273 031
Föreningsstämma/ styrelsemöte	9 746	14 268
Konsultarvoden	68 753	5 250
Kreditupplysningar		6 875
Kontorsmaterial och trycksaker	5 563	5 511
Medlemsavgift HSB	70 100	70 100
Pantförskrivningsavgifter	16 538	18 580
Postbefordran	16 275	16 401
Revisionsarvoden	17 600	17 100
Telefoni	10 205	22 263
Vicevärd/ förvaltare	213 155	234 446
Överlåtelseavgifter	29 483	27 752
Övriga förvaltningskostnader	24 354	21 639
<b>Summa</b>	<b>750 528</b>	<b>733 216</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gemensamma utrymmen	392 082	107 900
Bostäder		201 307
Ventilation	473 138	
Installationer	285 459	
Garage		93 926
<b>Summa</b>	<b>1 150 679</b>	<b>403 133</b>

## Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	130 200	141 800
Arvoden styrelse, redovisade extra timmar	175 600	199 800
Arvode, föreningsvald revisor	6 500	6 500
Valberedningen	2 600	2 600
Lön lokalvärdar	9 600	12 000
Sociala avgifter	46 144	63 322
Övriga personalkostnader	4 976	3 750
<b>Summa</b>	<b>375 620</b>	<b>429 772</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	147 500 948	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>155 784 148</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-42 500 792	-39 565 946
Årets avskrivningar	-3 002 720	-2 934 846
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-45 503 512</b>	<b>-42 500 792</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>110 280 636</b>	<b>113 283 356</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	160 919 000	160 919 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	70 580 000	70 580 000
<b>Summa</b>	<b>231 499 000</b>	<b>231 499 000</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-301 644	-267 739
Årets avskrivning enligt plan	-33 906	-33 905
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-335 550</b>	<b>-301 644</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 804</b>	<b>37 710</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-74 893	-66 655
-Årets avskrivning	-8 238	-8 238
	<u>-83 131</u>	<u>-74 893</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>787</b>	<b>9 025</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	639 006	558 227
<b>Summa</b>	<b>639 006</b>	<b>558 227</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,40	2021-09-15	4 990 000	5 150 000
Nordea Hypotek	1,17		ihopslagen	11 289 365
Nordea Hypotek	1,02		ihopslagen	2 635 654
Nordea Hypotek	1,25		ihopslagen	9 650 000
Nordea Hypotek	1,55	2021-05-19	5 730 000	5 790 000
Nordea Hypotek	1,23	2025-06-18	14 825 000	
Nordea Hypotek	1,04	2023-06-21	14 825 000	
SBAB	0,61	2021-01-21	5 325 000	5 425 000
SBAB	1,75	2021-12-09	5 325 000	5 425 000
SBAB	0,89	2023-05-10	11 200 000	11 400 000
SBAB	1,13	2024-12-06	7 559 012	7 902 585
SBAB	0,83	2025-05-09	13 100 000	13 200 000
SBAB	0,57	2021-09-01	4 923 893	5 116 729
SBAB	0,57	2021-09-01	3 784 626	3 972 923
Swedbank Hypotek	1,30	2020-04-24	ihopslagen	3 936 720
Swedbank Hypotek	1,26	2020-06-03	ihopslagen	5 257 488
<b>Summa</b>			<b>91 587 531</b>	<b>96 151 464</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			2 016 429	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			29 277 386	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>60 293 716</b>	

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 065 716
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	81 505 386

## Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	17 576	19 946
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	95 084	99 281
Personalens källskatt	38 466	38 760
Redovisningskonto för moms	20 682	26 535
Övrigt	16 324	62 411
<b>Summa</b>	<b>188 132</b>	<b>246 933</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

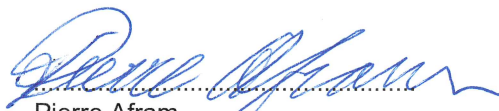
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 662 168	1 620 340
Upplupna räntekostnader	26 153	57 259
Övriga upplupna kostnader	455 290	534 617
<b>Summa</b>	<b>2 143 611</b>	<b>2 212 216</b>

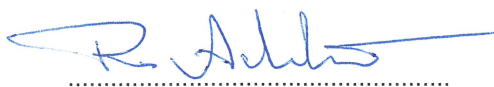


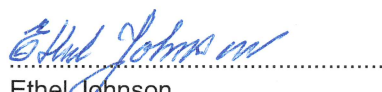
## Underskrifter

Södertälje den 12/3 2021

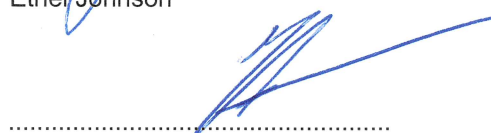
  
.....  
Marlies Darimont

  
.....  
Pierre Afram

  
.....  
Bo Ahlén

  
.....  
Ethel Johnson


  
.....  
Gun Eriksson

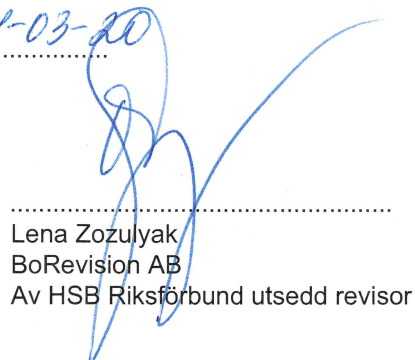
  
.....  
Isam Abdye

  
.....  
Dan Björklund

.....

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-20

  
.....  
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Viken i Södertälje för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 20/03 2021

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

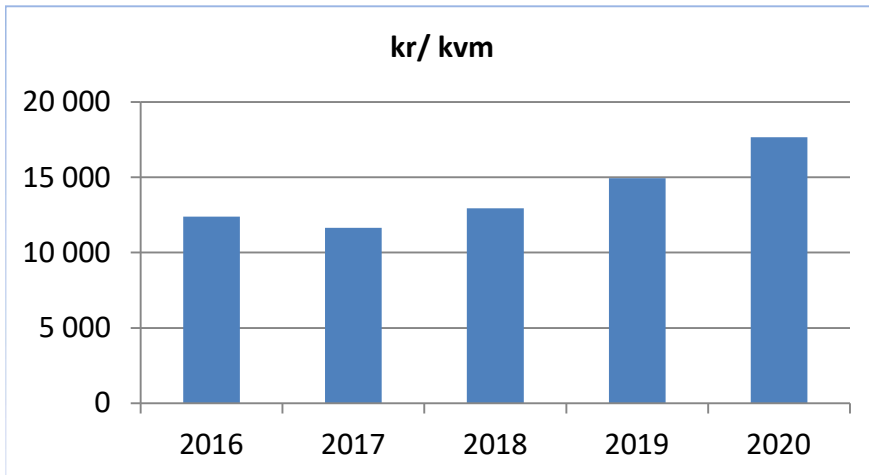
.....  
Börje Silver  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Viken i Södertälje

## Fakta och statistik 2020

### 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
Pulversprinklers till alla radhus	2020
Ombyggnad f.d soprum till förråd	2020

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)