

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Viken i Södertälje, 715600-2003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 styrelseansvarsförsäkring. 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
Ethel Johnson	Ledamot, Vice Ordförande
Bo Ahlén	Ledamot
Johannes Deniz	Ledamot
Joakim Halef	Ledamot
Aina Andersson	Ledamot
Isam Abdye	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Peeter Jensen samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av styrelsen.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-31.

#### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-09-09, 2022-09-28 samt 2022-10-10.

**Vicevärd**

Föreningen hyrde in vicevärd från Veteranpoolen t o m 2022-03-31. Fr o m 2022-04-01 har avtal tecknats med HSB Södertälje ek förening om förvaltar- och felanmälningstjänst.

**Förvaltning**

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

**Företag****Uppdrag**

HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel och administrativ förvaltning
TK Elevator Sweden AB	Hiss service
Jonssons fastighetsjour	Jour
Davéns Södertälje	Städning
P-service	Parkeringsövervakning
Telia	TV och bredband
Schneider Electric samt	
Alova Fastighetsteknik	Värme o ventilation
Veteranpoolen	Vicevärd t o m 2022-03-01
Säkerhetsgruppen	Passersystem
Stockholms byggkonsult	Vattenskador och försäkringshjälp
Aro & Kiiski AB/HSB Södertälje	Vattenskador och försäkringshjälp
Assemblin Ventilation AB	Fläktaggregat
Tvättstugeteknik	Tvättstugor
Humidus	Vattenskador fuktmätning
Irec Svenska AB	Sopkasuner
Nordisk Portservice AB	Garageportar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årets utförda underhåll

Rensning av samtliga avloppsledningar  
Byte mangel, tvättstuga 1, Mönsterstigen  
Energikartläggning  
Underhåll av undercentral  
Utbyte av batterier o låsmekanismer i underjordiska avfallsbehållare  
Ventilation, byte av aggregat

### Årets investering

Byte garageportar Mönsterstigen och Profilstigen.

### Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgiften inför 2023.

### Medlemsinformation

Under året har 16 överlåtelse skett. Föreningen hade 336 medlemmar vid årets utgång.

### Kortfristig placering

Från kassasaldot 2022-12-31 har 4 000 tkr förts över till sparkonto på SBAB under januari 2023. Detta för att delvis täcka kommande stora investeringar och underhåll under 2023.

### Framtida investeringar och underhåll

Kostnad och år är antaganden gjorda 2021.

#### Investering

Byggnadskomponent	År	Kostnad tkr
Solcellsanläggning	2023	1 400 tkr
Renovering garage	2023	5 000 tkr
Laddstolpar, el	2023	900 tkr
Nyinstallation postfack	2023	500 tkr
Stammar	2029	
El	2029	

#### Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad
Tvättmaskin, torkskåp	2023	100 tkr

**Förändring i eget kapital**

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	8 509 996	4 671 356	11 773 541	5 467 973
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		1 756 000	-1 756 000	
Uttag ur yttre fond		-1 287 441	1 287 441	
Balanseras i ny räkning			5 467 973	-5 467 973
Årets resultat				1 250 066
<b>Vid årets utgång</b>	<b>8 509 996</b>	<b>5 139 915</b>	<b>16 772 955</b>	<b>1 250 066</b>

**Flerårsöversikt**

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Intäkter	19 395 202	21 754 052	22 046 472	21 326 856	21 204 491
Årets resultat	1 250 066	5 467 973	6 106 403	6 163 575	4 459 460
Soliditet %	27	25	21	16	11
Likviditet %	174	156	167	94	110
Snittränta lån den 31/12 %	1,6	0,8	1,1	1,2	1,3
Räntekänslighet %	4,4	4,1	4,4	4,6	5
Årsavgift i kr/ kvm	842	936	936	936	931
Skuldsättning i kr/ kvm	3 674	3 818	4 082	4 285	4 643
Sparande i kr/ kvm	275	437	459	425	414
Energikostnad i kr/ kvm	148	147	137	143	141

**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 exklusive nästa års låneomsättning bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm :** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 499 714</b>	<b>9 943 158</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		19 395 202	21 754 052
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		41 133	15 386
Minskning av kortfristiga fordringar		128 119	-
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>19 564 454</b>	<b>21 769 438</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-11 138 627	-9 769 861
Övriga externa kostnader		-837 112	-847 963
Underhåll enligt plan		-1 521 975	-1 287 441
Personalkostnader		-345 919	-455 962
Köp av anläggningstillgångar		-402 750	-3 787 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-936 394	-901 446
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-306 979
Minskning av kortfristiga skulder		-174 342	-940 460
Amortering av lån		-3 228 523	-5 915 270
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-18 585 642</b>	<b>-24 212 882</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>978 812</b>	<b>-2 443 444</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 499 714</b>	<b>9 943 158</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 478 526</b>	<b>7 499 714</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	16 772 955
Årets resultat	1 250 066
Summa	<u>18 023 021</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 521 975
Överföring till yttre fond	2 188 000
Balanseras i ny räkning	<u>17 356 996</u>
	18 023 021

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	19 321 087	21 419 572
Övriga rörelseintäkter	3	74 115	334 480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>19 395 202</u>	<u>21 754 052</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-11 138 627	-9 769 860
Övriga externa kostnader	5	-837 112	-847 963
Underhåll enligt plan	6	-1 521 975	-1 287 441
Arvoden och personalkostnader	7	-345 919	-455 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 406 242	-3 038 873
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 145 327</u>	<u>6 353 953</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 133	15 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-936 394	-901 366
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 250 066</u>	<u>5 467 973</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 250 066</u>	<u>5 467 973</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	107 906 237	111 033 854
Pågående arbete	9	124 125	-
		<u>108 030 362</u>	<u>111 033 854</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>108 030 862</u>	<u>111 034 354</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 769	27 509
Övriga fordringar		109 571	41 598
Avräkningskonto HSB Södertälje		8 478 526	7 499 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	723 097	895 449
		<u>9 314 963</u>	<u>8 464 270</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 314 963</u>	<u>8 464 270</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>117 345 825</u>	<u>119 498 624</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		5 139 915	4 671 356
		<u>13 649 911</u>	<u>13 181 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 772 955	11 773 541
Årets resultat		1 250 066	5 467 973
		<u>18 023 021</u>	<u>17 241 514</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 672 932</u>	<u>30 422 866</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 493 185	58 729 421
		<u>31 493 185</u>	<u>58 729 421</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	50 950 553	26 942 840
Leverantörsskulder		829 010	909 185
Skatteskulder		110 944	36 106
Övriga kortfristiga skulder	12	138 667	155 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 150 534	2 302 476
		<u>54 179 708</u>	<u>30 346 337</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>117 345 825</u>	<u>119 498 624</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 1 519 kr per lägenhet och 8 524 kronor per småhus. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen..

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	18 901 044	21 001 116
Hyror, förråd	32 400	30 700
Hyror, garage	6 000	6 600
Hyror, P-platser	177 400	177 050
Parkeringsavgifter	88 346	78 696
Återbäring från HSB Södertälje	48 641	
Övriga intäkter	67 256	125 410
<b>Summa</b>	<b>19 321 087</b>	<b>21 419 572</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Försäkringsersättning	74 115	334 480
<b>Summa</b>	<b>74 115</b>	<b>334 480</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	340 866	381 267
Fastighetsskötsel	1 513 077	1 701 933
Försäkringar	478 192	416 878
Kabel-tv/ bredband	471 377	425 526
Kommunal fastighetsavgift	1 278 418	1 227 988
Försäkringsärende	1 439 113	813 312
Löpande underhåll	741 724	439 125
Sophantering	488 601	488 196
Uppvärmning	2 973 928	2 921 560
Vatten och avlopp	1 317 785	872 522
Övriga driftskostnader	95 546	81 553
<b>Summa</b>	<b>11 138 627</b>	<b>9 769 860</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	319 041	269 620
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 951	3 983
Konsultarvoden	162 476	124 483
Kreditupplysningar	6 406	10 626
Kontorsmaterial och trycksaker	5 031	14 531
Medlemsavgift HSB	70 100	70 100
Pantförskrivningsavgifter	13 993	25 695
Postbefordran	-	16 623
Revisionsarvoden	23 950	18 750
Telefoni	12 075	10 249
Underhållsplan	41 626	-
Vicevärd/ förvaltare	148 646	219 054
Överlåtelseavgifter	24 063	39 210
Övriga förvaltningskostnader	6 754	25 039
<b>Summa</b>	<b>837 112</b>	<b>847 963</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen	25 815	29 706
Energikartläggning	41 175	
Undercentral	111 213	
Underjordisk avfallshanterare	115 881	
Ventilation	117 782	1 020 038
Rensning av avloppsledningar	1 110 109	
Kittning av fönster		111 301
Markplanering		126 396
<b>Summa</b>	<b>1 521 975</b>	<b>1 287 441</b>

## Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	156 300	150 650
Arvoden styrelse, redovisade extra timmar	124 283	217 700
Arvode, föreningsvald revisor	6 000	
Valberedningen	1 650	14 600
Lön lokalvärdar	10 650	9 601
Arbetsgivaravgifter	46 263	62 594
Övriga personalkostnader	773	817
<b>Summa</b>	<b>345 919</b>	<b>455 962</b>

## Not 8 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	151 288 448	147 500 948
Ingående anskaffningsvärden mark	8 283 200	8 283 200
Årets investering byggnader	278 625	3 787 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 850 273</b>	<b>159 571 648</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-48 537 794	-45 503 512
Årets avskrivningar	-3 406 242	-3 034 282
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-51 944 036</b>	<b>-48 537 794</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>107 906 237</b>	<b>111 033 854</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	196 829 000	182 829 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	93 298 000	88 898 000
<b>Summa</b>	<b>290 127 000</b>	<b>271 727 000</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar solceller	124 125	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>124 125</b>	<b>-</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	723 097	895 449
<b>Summa</b>	<b>723 097</b>	<b>895 449</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	3,46	2023-09-15	4 620 000	4 820 000
Nordea Hypotek	3,12	2023-05-19	4 550 000	5 650 000
Nordea Hypotek	1,04	2023-06-21	14 125 000	14 475 000
Nordea Hypotek	1,23	2025-06-18	14 125 000	14 475 000
SBAB	2,40	2023-01-23	5 125 000	5 225 000
SBAB	3,05	2023-12-11	5 125 000	5 225 000
SBAB	3,05	2023-09-01	4 489 197	4 715 152
SBAB	0,89	2023-05-10	10 800 000	11 000 000
SBAB	1,13	2024-12-06	6 784 541	7 187 109
SBAB	0,83	2025-05-09	12 700 000	12 900 000
<b>Summa</b>			<b>82 443 738</b>	<b>85 672 261</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	2 116 356
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	48 834 197
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>31 493 185</b>

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	8 465 424
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	71 861 958

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	12 261	18 211
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	72 817	79 336
Personalens källskatt	25 191	36 499
Redovisningskonto för moms	21 448	14 734
Övrigt	6 950	6 950
<b>Summa</b>	<b>138 667</b>	<b>155 730</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 569 992	1 511 223
Upplupna räntekostnader	52 513	22 029
Upplupna löner & sociala avgifter	-	5 782
Övriga upplupna kostnader	528 029	763 442
<b>Summa</b>	<b>2 150 534</b>	<b>2 302 476</b>

## Underskrifter

Via digital signering

.....  
Marlies Darimont

.....  
Ethel Johnson

.....  
Bo Ahlén

.....  
Johannes Deniz

.....  
Joakim Halef

.....  
Aina Andersson

.....  
Isam Abdye

.....  
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....  
Peeter Jensen  
Av föreningen vald revisor

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