

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF FOGDETORP

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 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:s Brf Fogdetorp i Södertälje, 715600-1666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar som kan nyttjas utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenbäret 4, som byggdes år 1967-68 i vilken man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Bostäder och lokaler

Samtliga 378 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 28 998 kvm. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt. På föreningens fastighet finns 380 garage- och parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna, varav 184 är garageplatser och 19 är avsedda för motorcykel och moped. Därutöver finns 24 avgiftsbelagda parkeringsplatser som används för gästparkering. Föreningen disponerar även över en föreningslokal, övernattningsrum, bastu och två gymlokaler.

Styrelse

Ester Rudolfsson Mattsson	Ordförande, ekonomiansvarig
Kay Karahmetovic	Vice ordförande
Sara Mattsson	Sekreterare
Pia Almström	Ledamot
Lännart Boström	Ledamot
Tenho Karkulathi	Ledamot
Jimmy Nilsson	Ledamot
Karam Younan	Ledamot
Torgny Rydberg	Ledamot
Alfons Lööf	Ledamot
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

På tur att avgå vid årsstämman 2022 är ledamöterna Lännart Boström, Alfons Lööf, Tenho Karkulahti, Ester Rudolfsson Mattsson och Torgny Rydberg. Ledamöterna Alfons Lööf och Tenho Karkulahti ställer inte upp för omval.

Styrelsens arbete

Styrelsens åtagande är att för medlemmarnas räkning långsiktigt förvalta bostadsrättsföreningen genom att fastigheten underhålls och att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. En seminariedag har också genomförts med den nya styrelsen. Styrelsemötet används för beslut, information och diskussion.

För att underlätta arbetet har inom styrelsen 4 arbetsutskott inrättats. Där bereds ärenden inför styrelsemötet men inga beslut fattas.

Styrelsen har under renoveringen av fastigheten även tillsatt ett särskilt utskott som följt projektet genom bland annat protokollförda ekonomi- och styrgruppsmöten ledda av projektledaren från WSP. Den av styrelsen utsedda kontaktpersonen mot entreprenören har varit med på de byggmöten som beställaren företrädda av WSP och entreprenören hållit var 14:e dag. Utskotten har sammanlagt hållit 70 protokollförda möten under året varav 10 avser avstämnings-möten med HSB Södertälje.

Styrelsens ersättning

Vid föreningsstämman 2021-05-12 beslutades om fast arvode till ordföranden om 40 000 kronor, 30 000 kronor till vice ordförande, 25 000 kronor till sekreterare och till ekonomiansvarig, samt 12 000 kronor till övriga ledamöter. Därutöver utgår 1 300 kronor per styrelsemöte och 1 000 kronor per utskottsmöte.

Revisor

Revisor har varit Anita Ax, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Kjellqvist, Kristina Eriksson och Sture Wikberg.

Stämmor

Styrelsen i HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje beslutade vid styrelsemötet den 2021-03-16 att ordinarie föreningsstämma 2021 skulle genomföras med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12 och totalt deltog 63 röstberättigade medlemmar varav en medlem närvarade och 62 utövade sin rösträtt genom poströstning.

Till medlemsmötet den 2021-11-17 på Hagabergs folkhögskola kom drygt 70 medlemmar. Även Front AB, SGV och WSP var företrädda och presenterade en resumé över renoveringsarbetet samt informerade om slutfasen i projektet. Kvällen avslutades med samkväm och Front bjöd på smörgåstårta mm.

Förvaltning

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

Företag	**Uppdrag**
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel
HSB Södertälje ek förening	Teknisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Markskötsel exklusive planteringar
HSB Södertälje ek förening	Snöröjning
Elis Textil Service AB (fd Berendsen)	Entrémattor
BLP	Rökluckor
Telia	Kabel-TV, Bredband & Telefoni
Entelios AB	El-leverantör
En Trädgårdsmästare AB	Skötsel och underhåll planteringar
Infometric	Individuell mätning el (IMD)
Jonssons fastighetsjour	Jour
Lanolia Städ och Service AB	Trappstädning
PW Hiss och El AB	Hisservice
Schneider Electric	Styr och Regler VV
Securitas Direct	Övervakning
Telge Nät	Fjärrvärme, Elnät
Telge Återvinning	Avfallshantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringsprojektet

Under 2021 avslutades det omfattande underhållsarbetet av fastigheten som inleddes under hösten 2018. Under året har husen på Rosenhöjdsvägen 21, 23 och 25 färdigställts och besiktigats. Stadsbyggnadsnämnden, Södertälje kommun lämnade 2021-10-26 ett positivt slutbesked och beslutet innebär att byggnadsverket dvs alla nio hus i fastigheten åter får tas i bruk.

Mellan HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje och Front RK AB, Org. Nr. 5565187506, har ett kontrakt tecknats på totalentreprenaden. Enligt kontraktet har entreprenören i dessa hus genomfört:
Byte av fönster- och fönsterdörrar
Fasadrenovering
Byte av balkongplattor och balkongskärmar, samt inglasning av balkonger
Invändig ytskiktsrenovering av allmänna utrymmen som trapphuskorridorer på våningsplan, spiral trapphus, cykelrum, barnvagnsrum och huvudentréer
Byte av samtliga lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar med tillhållarlås
Byte av entrédörrpartier

Vidare har:
Ny till- och frånluftsventilation (FTX) installerats och fläktrum byggts ut på hustaken och fasaderna har tilläggsisolerats. Under året har fler solceller även installerats på fläktrumstaken i tre hus.

WSP Sverige AB, Management i Södertälje har uppdraget att företräda beställaren, HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje, och utföra projektledning för renoveringsprojektet fram tills projektets sista slutbesiktning genomförts.
För att bekosta renoveringsprojektet har föreningen upphandlat en lånefinansiering om totalt 269 Mkr, varav 47 Mkr avser 2021, och fördelat på 11 st lån/skuldebrev med amorteringskrav på 1,5 %. SBAB är finansiär och har även gjort en fastighetsvärdering innan lånet beviljades. Inför varje lånetillfälle har kontaktpersonen på SBAB på plats sedan kunnat följa upp och kontrollera renoveringen och att arbetet följer gällande kontrakt och överenskommelser.

Amorteringar på lånen uppgick vid årsskiftet till 3 829 Tkr och räntekostnaderna till 3 386 Tkr. På föreningens sparkonto hos SBAB finns 2 650 Tkr varav 28 Tkr avser erhållen sparränta.

Kostnader för installation av säkerhetsdörrar och målning i t.ex. våningsplan, cykelrum mm finansieras med föreningens egna likvida medel. Detta gäller även projektledning från WSP och utförda besiktningar.

På hemsidan finns all information om renoveringen samlad. Entreprenören har också tagit fram en särskild folder, "Boendeinformation renoveringen 2018-2021", som överlämnats till samtliga medlemmar i föreningen. På grund av restriktionerna har husmötet om renoveringen för de boende på Rosenhöjdsvägen 21 och 23 ersatts av skriftlig information. WSP har även 2021 i stället för att finnas på plats i etableringen besvarat de frågor som rör renoveringen per telefon.

Andra väsentliga händelser

Avtal har efter upphandling tecknats mellan föreningen och OPIGO om installation och driftsättning av 11 laddstolpar för el- och laddhybridbilar. I priset ingår förutom installation och driftsättning fritt 4G abonnemang i 36 månader samt grävning under vägen. Föreningen har också ansökt och beviljats "Ladda bilen-bidraget" hos Naturvårdsverket. Arbetet med installation och driftsättning kommer att genomföras under år 2022.

HSB Södertälje har under året slutfört arbetet med att rätta till besiktningsanmärkningarna avseende lekplatserna och gungställningarna, flertalet bänkar och bord samt en del gunghästar har bytts ut.

Efter sedvanlig upphandling har föreningen valt HAGS för den fortsatta upprustningen av föreningens tre lekplatser. Arbetet innebär att det mesta av den resterande lekutrustningen byts ut och målet är att allt ska vara klart innan midsommar år 2022. Arbetet kommer att utföras stegvis och under tiden kommer det att finnas tillgång till öppna lekytor i området.

Då bastun inte längre var i tillräckligt bra skick har den under hösten 2021 målats om och arbetet innebar målning av tak, väggar, snickerier, rör och radiatorer.

Garantitiden för hissarna, renoverade under år 2016, gick ut i november 2021 och föregicks av en obligatorisk garantibesiktning. Mellan föreningen och PW-hiss har sedan ett serviceavtal tecknats. Kostnaderna för hissarna har mer än fördubblats jämfört med 2020. Utöver löpande felanmälningar har hissarna i fyra av husen städats grundligt efter renoveringen och på rekommendation av PW-hiss. Föreningen har under året debiterats för 68 utryckningar till följd av felanmälan. På Rosenhöjdsvägen 23, 25 och 30, har problemen med hissarna varit större och de står för hälften av de anmälda felen. Under 2022 kommer antalet anmälda fel att bevakas och följas upp för att komma till rätta med eventuella avvikelser.

Under året har föreningen drabbats av flera vattenskador som kräver både stora insatser och medför stora kostnader för föreningen i form av utrivning, uttorkning och utredning. Bokförda kostnader 392 509 kronor avser Rosenhöjdsvägen 23 och i slutet av 2021 inträffade ytterlige en omfattande vattenskada som omfattar flera lägenheter i huset men kostnaden för den händelsen var vid årsskiftet ännu inte känd.

Nya parkeringsavtal gäller sedan april 2021 och styrelsen har fortsatt prioriterat arbetet med att stävja olovlig uthyrning av lägenheter i andra hand och som stöd anlitar HSB jurist och deras kompetens. Även boendesociala enheten på HSB har varit stöd i föreningens arbete med boendesociala frågor.

Till följd av covid 19 och det som pandemin fört med sig har gymlokalerna varit tillfälligt stängda ett halvår och pub- och föreningslokalerna tom. september. Yogan och stickcafét kunde åter bjuda in till aktiviteter under hösten. Även det årliga luciafikat kunde anordnas i föreningslokalen och för en liten skara.

Föreningens informationsblad Fogdetorpsnytt har kommit ut vid fyra tillfällen under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 2022-01-01 för att täcka ökade räntekostnader och avgifter för amortering på lånen. Även för nästkommande år planeras en höjning av årsavgiften. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV.

Medlemsinformation

Under året har 33 överlåtelser skett. Föreningen hade 475 medlemmar vid årets utgång.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning av fastigheten inklusive garaget har inte genomförts under 2021. Styrelsen bedömer att kraven ändå är uppfyllda då samtliga hus i fastigheten besiktats under renoveringen och styrelsen har implementerat ett fungerande system för brandskyddsarbetet. Under året har förvaltnings- och miljöutskottet regelbundet genomfört avstämningsmöten med HSB Södertälje som sedan på styrelsens uppdrag arbetat med och efter hand åtgärdat uppmärksammade brister och anmärkningar.

Årets investeringar

Beskrivning	**Kostnad, Tkr**
Renovering av fasader, balkonger, fönster och ventilation	54 453
Projektledning	2 157
Besiktning	214
Installation av 84 säkerhetsdörrar	1 019
Installation av laddstolpar, färdigställs år 2022	193
Lekplatser, färdigställs år 2022	286

Årets utförda underhåll

HSB Södertälje har genom underentreprenören Solhöjdens VA Teknik AB och till följd av en omfattande vattenskada genomfört en relining. Arbetet avser Rosenhöjdsvägen 20 och rören under golvet i cykelrummet samt rören mellan undercentralen, grovtvättstugan och cykelrummet i huset. Noterbart är att vid ett framtida stambyte behöver arbetet inte utföras på nytt.

HSB Södertälje har även haft uppdraget att rengöra föreningens 18 värmeväxlare och åtgärden syftar till att förlänga livslängden och öka verkningsgraden hos värmeväxlarna.
Nödbelysning har införskaffats till hela fastigheten och HSB Södertälje har under 2021 fortsatt installationen av armaturerna, ett arbete som även kommer att pågå under 2022.

I samband med renoveringen försvann möjligheten att använda sopnedkasten. Under 2021 har 5 sopbehållare installerats i anslutning till husen på Rosenhöjdsvägen 20, 21, 25, 28 och 30.

De växter samt buskar som tillfälligt flyttats för att möjliggöra renoveringsarbetet har återplanterats och därmed är samtliga planteringar färdigställda runt alla hus som ingår i fastigheten. Under våren 2022 kommer mark att slutligen återställas och gräsytor och planteringar att slutbesiktas.

Underhållsåtgärd	**Kostnad, Tkr**
Markytor och plantering	336
Gemensamma utrymmen, ytskikt och målning	927
Nödljus i trapphusen	55
Värmeväxlare	245
Sopsystem	178
Stammar	371

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	**År**	**Kostnad, Tkr**
Lekplatser	2022	2 000
Laddstolpar	2022	-
Stammar	2028	-

Planerat underhåll

Åtgärd	**År**	**Kostnad, Tkr**
Belysning garage	2022	135

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	*Insatser*	*Upplåtelse-avgifter*	*Yttre underhållsfond*	*Blanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	4 931 600	-	20 861 987	24 652 802	5 158 204
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 673 000	-1 673 000	
Uttag ur yttre fond			-1 498 465	1 498 465	
Balanseras i ny räkning				5 158 204	-5 158 204
Årets resultat					-6 882 430
Vid årets utgång	**4 931 600**	**-**	**21 036 522**	**29 636 471**	**-6 882 430**

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2021-12-31	*2020-12-31*	*2019-12-31*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Intäkter	24 813 601	23 159 398	21 712 609	20 134 239	19 814 915
Årets resultat	-6 882 430	5 158 204	2 140 224	3 562 461	4 132 484
Soliditet %	15	18	24	39	77
Likviditet %	64	121	285	467	370
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,3	1,3	1,1	1,0
Räntekänslighet %	11,8	10,5	7,3	3,4	0,5
Årsavgift i kr/ kvm	788	743	688	637	625
Skuldsättning i kr/ kvm	9 300	7 811	5 007	2 160	304
Sparande i kr/ kvm	246	278	248	221	185
Energikostnad i kr/ kvm	163	159	186	198	200

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 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

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Likvida medel vid årets början		**35 459 195**	**41 032 754**
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		24 813 601	23 159 398
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		36 120	58 742
Nya lån		47 000 000	84 000 000
Minskning av kortfristiga fordringar		168 157	86 809
Ökning av kortfristiga skulder		-	14 405 989
Summa årets flöde in		**72 017 878**	**121 710 938**
Pengar ut			
Driftskostnader		-11 773 850	-10 478 566
Övriga externa kostnader		-1 238 026	-1 272 426
Underhåll enligt plan		-2 112 292	-1 498 465
Personalkostnader		-1 320 320	-1 083 952
Köp av anläggningstillgångar		-58 322 409	-107 927 057
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-3 386 297	-2 334 031
Minskning av kortfristiga skulder		-17 463 190	-
Amortering av lån		-3 828 573	-2 690 000
Summa årets flöde ut		**-99 444 957**	**-127 284 497**
Summa av kassaflödet		**-27 427 079**	**-5 573 559**
Likvida medel vid årets början		**35 459 195**	**41 032 754**
Likvida medel vid årets slut		**8 032 116**	**35 459 195**

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	29 636 471
Årets resultat	-6 882 430
Summa	22 754 041

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-2 112 292
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 951 000
Balanserat utgående resultat	22 915 333
Summa	22 754 041

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter	*1*		
Nettoomsättning	*2*	24 712 906	23 159 398
Övriga rörelseintäkter	*3*	100 695	-
Summa rörelseintäkter		24 813 601	23 159 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*4*	-11 773 850	-10 478 565
Övriga externa kostnader	*5*	-1 238 026	-1 272 426
Underhåll enligt plan	*6*	-2 112 292	-1 498 465
Personalkostnader och arvoden	*7*	-1 320 320	-1 083 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 714 024	-1 392 497
Övriga rörelsekostnader	*8*	-9 187 342	-
Rörelseresultat		-3 532 253	7 433 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 120	58 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 386 297	-2 334 031
Resultat efter finansiella poster		-6 882 430	5 158 204
Årets resultat		-6 882 430	5 158 204

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR	*1*		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	318 568 472	41 484 164
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*10*	74 966	93 708
Inventarier, verktyg och installationer	*11*	50 702	72 855
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*12*	479 254	230 444 735
		319 173 394	272 095 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		319 173 894	272 095 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 897	-
Övriga fordringar		52 827	52 821
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 011 374	27 415 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	564 969	1 391 918
		5 631 067	28 860 302
Kassa och bank	*14*	3 020 742	8 043 632
Summa omsättningstillgångar		8 651 809	36 903 934
SUMMA TILLGÅNGAR		327 825 703	308 999 896

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	*1*		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		21 036 522	20 861 987
		25 968 122	25 793 587
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		29 636 471	24 652 803
Årets resultat		-6 882 430	5 158 204
		22 754 041	29 811 007
Summa eget kapital		48 722 163	55 604 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	218 490 363	165 610 000
		218 490 363	165 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	51 186 064	60 895 000
Leverantörsskulder		1 375 616	23 555 597
Skatteskulder		43 431	68 373
Övriga kortfristiga skulder	*16*	324 190	256 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	7 683 876	3 009 501
		60 613 177	87 785 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		327 825 703	308 999 896

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.

Vid aktiveringstillfälle år 2021 har återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedömts vara 120 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 0,8 %.

Inventarier skrivs av med 10-20 % 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 1 459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Årsavgifter	22 844 388	21 551 412
Förbrukningsavgifter, el	427 462	628 430
Hyror	1 502 190	861 325
Hyresbortfall	-236 005	-24 275
Parkeringsavgifter	76 285	60 645
Övriga intäkter	98 586	81 861
Summa	**24 712 906**	**23 159 398**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Ersättning från försäkringsbolag	100 695	-
Summa	**100 695**	**-**

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Elavgifter	1 426 494	1 249 653
Fastighetsskötsel	2 441 927	2 089 050
Försäkringar	439 516	398 490
Kabel-tv/ bredband	769 807	594 216
Kommunal fastighetsavgift	618 162	606 822
Löpande underhåll	1 007 849	564 240
Försäkringsärende	392 509	273 391
Sophantering	504 582	412 872
Uppvärmning	3 300 370	3 363 146
Vatten och avlopp	846 377	867 373
Övriga driftskostnader	26 257	59 312
Summa	**11 773 850**	**10 478 565**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	481 467	452 536
Föreningsverksamhet	9 527	-
Konsultarvoden	175 399	194 527
Kontorsmaterial och trycksaker	6 607	1 408
Medlemsavgift HSB	118 400	118 400
Pantförskrivningsavgifter	36 646	20 318
Revisionsarvoden	25 000	23 000
Telefoni	26 230	94 051
Vicevärd/ förvaltare	293 772	321 108
Överlåtelseavgifter	42 803	35 375
Övrigt	22 175	11 703
Summa	**1 238 026**	**1 272 426**

Not 6 Underhåll enligt plan

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Gemensamma utrymmen	926 802	255 313
Installationer	300 386	532 675
VA / sanitet, stammar	371 000	-
Markytor	335 948	541 455
Sopsystem	178 156	109 769
Garage	-	59 253
Summa	**2 112 292**	**1 498 465**

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Styrelsearvode, fast	204 000	204 000
Styrelsearvode, styrelsemöten	187 200	157 300
Styrelsearvode, utskottsmöten	421 000	360 000
Styrelsearvode, övriga arvoden och ersättningar	97 800	48 500
Arvode, föreningsvald revisor	8 500	10 000
Arvode, valberedning	18 000	18 000
Arvode, övriga utskottsmöten	32 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	73 000	44 100
Sociala avgifter	273 195	220 706
Utbildning, kurser och konferenser	5 625	8 052
Övriga möteskostnader	-	4 295
Summa	**1 320 320**	**1 083 952**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Förlust vid utrangering, byggnader	9 187 342	-
Summa	**9 187 342**	**-**

Under år 2021 har nya färdigställda komponenter aktiverats i tillgången byggnad, vilket samtidigt har resulterat i utrangeringar av gamla byggnadskomponenter. Ovan resultatpåverkande post av engångskaraktär har skapats eftersom det vid utrangeringstillfället inte hade utförts full avskrivning på bokförda värden för de utrangerade gamla komponenterna. Denna post har inte påverkat föreningens likvida medel.

Not 9 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2140.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1967
Fastighetsbeteckning: Stenbäret 4

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	70 845 643	70 845 643
Ingående anskaffningsvärden mark	1 602 000	1 602 000
Årets investering byggnader	288 944 780	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-19 629 297	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**341 763 126**	**72 447 643**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 963 479	-29 611 876
Årets avskrivningar	-2 673 130	-1 351 603
Årets avyttringar och utrangeringar	10 441 955	-
Utgående ackumulerad avkrivning	**-23 194 654**	**-30 963 479**
Redovisat värde vid årets slut	**318 568 472**	**41 484 164**
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	205 000 000	205 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 926 000	2 926 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 740 000	3 740 000
Summa	**279 666 000**	**279 666 000**

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	647 706	647 706
Utgående anskaffningsvärde	**647 706**	**647 706**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-553 998	-535 257
Årets avskrivning enligt plan	-18 742	-18 741
Utgående avkrivning enligt plan	**-572 740**	**-553 998**
Utgående redovisat värde	**74 966**	**93 708**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	175 620	175 620
Utgående anskaffningsvärde	175 620	175 620
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-102 765	-80 612
Årets avskrivning enligt plan	-22 153	-22 153
Utgående avkrivning enligt plan	-124 918	-102 765
Utgående redovisat värde	**50 702**	**72 855**

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ingående värde	230 444 735	123 174 568
Årets investering	58 322 409	107 927 057
Färdigställt under året	-288 944 780	-
Omklassificering	656 890	-656 890
Utgående redovisat värde	**479 254**	**230 444 735**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	564 969	735 028
Reservering moms solceller (omklassificering)	-	656 890
Summa	**564 969**	**1 391 918**

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
Kassa	4 263	5 828
Bankkonto Nordea	366 823	372 763
Bankkonto SBAB	2 649 656	7 665 041
Summa	**3 020 742**	**8 043 632**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	*2020-12-31*
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,22	2024-11-20	4 038 500	4 100 000
Nordea Hypotek	1,00	2023-10-18	4 025 000	4 125 000
SBAB	0,83	2024-10-16	25 789 177	26 190 000
SBAB	1,26	2023-12-06	25 785 000	26 190 000
SBAB	1,94	2029-05-11	26 845 000	27 265 000
SBAB	0,92	2024-08-09	27 055 000	27 475 000
SBAB	1,28	2022-12-06	27 160 000	27 580 000
SBAB	1,05	2025-10-16	27 580 000	28 000 000
SBAB	1,32	2030-11-14	27 475 000	27 895 000
SBAB	1,25	2027-02-15	27 265 000	27 685 000
SBAB	1,00	2023-03-13	26 696 250	-
SBAB	0,77	2022-07-25	10 000 000	-
SBAB	0,75	2022-11-01	9 962 500	-
Summa			**269 676 427**	**226 505 000**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	4 063 564
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	47 122 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**218 490 363**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	16 254 256
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	249 358 607

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetsinteckningar	275 415 000	261 835 000
Summa	**275 415 000**	**261 835 000**

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Lagstadgade sociala avgifter	117 639	91 229
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	23 459	23 459
Personalens källskatt	161 054	123 792
Redovisningskonto för moms	18 848	15 161
Övrigt	3 190	3 190
Summa	**324 190**	**256 831**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	2 288 322	2 138 203
Upplupna räntekostnader	17 177	25 881
Upplupna kostnader, Front RK AB	4 711 648	-
Övriga upplupna kostnader	666 729	845 417
Summa	**7 683 876**	**3 009 501**

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje
715600-1666

Underskrifter

Södertälje den 31/3 2022

Ester Rudolfsson Mattsson

Kay Karahmetovic

Sara Mattsson

Pia Almström

Lännart Boström

Tenho Karkulathi

Jimmy Nilsson

Karam Younan

Torgny Rydberg

Alfons Lööf

Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-07

Anita Ax
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fogdetorp i Södertälje, org.nr. 715600-1666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. OZ

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 Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 7/04 2022

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Ax
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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 bostadsrätts-föreningens 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
www.hsb.se/sodertalje