



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar 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. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

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 totalt 399 st garage- och parkeringsplatser, varav 185 st är garageplatser. Av garage- och parkeringsplatserna hyrs 368 st ut till medlemmar och 31 st används som gästparkering. Föreningen disponerar över en föreningslokal, övernattningsrum, bastu och gymlokal.

Styrelse

Ester Rudolfsson Mattsson	Ordförande, ekonomiansvarig
Kay Karahmetovic	Vice ordförande
Sara Mattsson	Sekreterare
Pia Almström	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
Tenho Karkulathi	Ledamot
Raghid Makdesi	Ledamot
Benjamin Mattsson	Ledamot
Torgny Rydberg	Ledamot
Margareta Sjögren	Ledamot
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå är ledamöterna Mikael Andersson, Tenho Karkulathi, Raghid Makdesi, Benjamin Mattsson och Torgny Rydberg.

Styrelsens arbete

Styrelsens övergripande uppgift är att för medlemmarnas räkning, långsiktigt förvalta bostadsrättsföreningen och därmed se till att fastigheten underhålls och att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 17 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte, samt en seminariedag. Dessa möten används för information, diskussion och beslut. För att underlätta arbetet har styrelsen inrättat 5 arbetsutskott där ärenden bereds men inga beslut fattas. Under renoveringen av fastigheten har inom styrelsen ett särskilt renoveringsutskott skapats. I detta forum hålls dessutom månatligen protokollförda avstämnings/ekonomimöten och varje kvartal styrgruppsmöten med projektledaren från WSP. Även utskottens 70 möten är protokollförda.

Styrelsens ersättning

Vid föreningsstämman 2019-05-08 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 som deltagits i.

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-08.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Berendsen Textil Service AB
Centric
C-Sam
Entelios AB
Jonssons fastighetsjour
Lanolia Städ och Service AB
PW Hiss och EI AB
Schneider Electric
Securitas Direct
Telge Energi
Telge Nät
Telge Återvinning
WSP

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Vicevärd/Förvaltare
Entrémattor
Snöröjning
Kabel-TV, bredband & telefoni
EI-leverantör
Jour
Trappstädning
Hisservice
Styr och Regler VV
Övervakning
Elförsörjning
Fjärrvärme
Avfallshantering
Projektledning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringsprojektet

I oktober 2018 påbörjades ett omfattande underhållsarbete av fastigheten. Mellan Brf Fogdetorp och Front RK AB, Org. Nr. 556518-7506, finns ett kontrakt på totalentreprenaden.

För att bekosta Renoveringsprojektet har föreningen upphandlat en lånefinansiering om sammanlagt 250 Mkr fördelat på 9 st lån/skuldebrev och med amorteringskrav på 1,5 %. SBAB är finansiär och har även gjort en fastighetsvärdering för att kunna bevilja lånet.

Under tre år ska arbetet pågå och under den tiden kommer också en del nyinvesteringar att göras. Enligt kontraktet ska entreprenören genomföra:

Byte av fönster- och fönsterdörrar

Fasadrenovering
Byte av balkongplattor och balkongskärmar
Inglasning av balkonger
Invändig ytskiktsrenovering av allmänna utrymmen som trapphuskorridorer på våningsplan, spiraltrapphus, cykelrum, barnvagnsrum och huvudentréer
Byte av samtliga 378 st. lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar med tillhållarlås
Renovering av tvättstugorna (18 st.)
Byte av entrédörrpartier
Vidare ska:
Solcellspaneler installeras på samtliga hus - Arbetet färdigställt och driftsatt i juni 2019.
Ny till- och frånluftsventilation (FTX) installeras och fläktrum byggas ut på hustaken
Tilläggsisolering av fasaderna utförs

WSP Sverige AB, Management i Södertälje har uppdraget att för beställaren, Brf Fogdetorp, utföra projektledning för renoveringsprojektet från början och till dess projektets sista slutbesiktning genomförts.

Renoveringsprojektet under räkenskapsåret

Inom ramen för renoveringsprojektet har under år 2019 två hus med adress Rosenhöjdsvägen 24 och 26 färdigställts och på Rosenhöjdsvägen 22 planeras huset att vara färdigställt tidigt under första kvartalet 2020. Av lägenhetsdörrarna har 168 bytts till säkerhetsdörrar med säkerhetslås. Solcellspaneler har installerats i samtliga 9 hus och driftsattes i slutet av juni 2019. Renovering och installation av ny maskinutrustning i 18 tvättstugor har slutförts besiktats och godkänts i april månad

Föreningen hade vid årsskiftet finansierat renoveringen med lån på sammanlagt 138 Mkr varav 84 Mkr avser 2019. Amorteringen på dessa lån uppgick vid årsskiftet till 1 430 Tkr och räntekostnaderna till 1 187 Tkr. På sparkontot fanns vid samma tidpunkt 29 478 Tkr varav 69,6 Tkr avser erhållen sparränta. Inför varje lånetillfälle har föreningens kontaktperson på SBAB varit på plats och kunnat följa upp och kontrollera renoveringen och att den följer gällande kontrakt och överenskommelser. Renoveringen av tvättstugorna och kostnader för installation av säkerhetsdörrar och målning i t.ex. våningsplan, cykelrum mm har finansierats med föreningens egna likvida medel.

I samband med renoveringen försvann möjligheten att använda sopnedkasterna och dessa har tillfälligt ersatts med 3 sopcontainrar utomhus. Styrelsen har undersökt olika alternativ för att lösa avfallshanteringen och kommer under 2020 att påbörja installationen av kärlskåp på lämplig plats i anknytning till husen i fastigheten.

Trädgården och lekplatserna har besiktats och HSB har på föreningens uppdrag rättat till de besiktningsanmärkningar som krävde omedelbara åtgärder. HSB har också röjt sly i de naturmarksområden som finns inom fastigheten.

I oktober genomförde Södertörns brandskyddsförbund en brandskyddstillsyn som resulterade i krav på rättelse. Den allvarligaste anmärkningen avsåg bristen på en andra nödutgång i varmgaraget. Merparten av anmärkningarna har föreningen redan rättat till och en lösning avseende nödutgång ska vara klar i slutet av februari 2020.

Nödbelysningen i fastigheten har följts upp och brister har uppmärksamats. HSB har påbörjat installationen av ny belysning och arbetet kommer också att pågå under 2020.

Maskinparken i Gymmet på Rosenhöjdsvägen 26 har rustats upp för 74 Tkr.

Styrelsen har under året uppmärksammat att det i några fall förekommit olovlig andrahandsuthyrning och har med stöd av HSB jurist sett till att dessa uthyrningar har upphört. Arbetet fortsätter även under 2020 då risken för att fler olovliga andrahandsuthyrningar finns inom föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 8 % fr.o.m. 1 januari år 2020 för att täcka ökade räntekostnader och avgifter för amortering av lånen. För nästkommande år planeras också en höjning av årsavgiften. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV från C-Sam.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2019-04-27 av fastigheten inklusive garaget och styrelsen deltog i arbetet. Under året har sedan HSB Service på styrelsens uppdrag arbetat med och efter hand åtgärdat de brister och anmärkningar som noterats i samband med besiktningen.

Årets investeringar

Årets investeringar består av underhållsarbeten som kan knytas till renoveringen av fastigheten och uppgår vid bokslutet 2019-12-31 till 107 697 Tkr.

Beskrivning	Kostnad, Tkr
Renovering av fasader, balkonger, fönster och ventilation	95 913
Projektledning	2 876
Besiktning	423
Solceller	6 569
Installation av 168 säkerhetsdörrar och inköp av 378 säkerhetslås	1 829
Maskinpark i gymmet (inventarier)	74
Dator (inventarier)	13

Föreningen har också fått del av det statliga bidraget för solceller med ett belopp på 1,8 Mkr.

Årets utförda underhåll

Under året har energideklaration utförts till en kostnad om 45 Tkr.

Underhållsåtgärd	Kostnad, Tkr
Byte av maskinutrustning i 10 tvättstugor	3 178
Markytor	51
Gemensamma utrymmen, målning, passersystem m.m.	611

Även under 2019 har löpande reparationer till följd av problem med garageportarna och hissarna varit nödvändiga.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent	Utbyte/renovering, år	Kostnad, Tkr
Ventilation	2020-2021	
Fasad	2020-2021	
Fönster	2020-2021	
Kärlskåp	2020-2021	
Balkonger	2020-2021	
Säkerhetsdörrar	2020-2021	1625 per år
Stammar	2028	

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, Tkr
Målning trapphus & våningsplan, golvvård entré	2020-2021	537 (år 1) 601 (år 2)
Nödbelysning	2020	450

Medlemsinformation

Under året har 28 överlåtelse skett. Föreningen hade 456 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 931 600	-	20 898 367	18 913 738	3 562 461
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			3 500 000	-3 500 000	
Uttag ur yttre fond			-1 795 653	1 795 653	
Balanseras i ny räkning				3 562 461	-3 562 461
Årets resultat					2 140 224
Vid årets utgång	4 931 600	-	22 602 714	20 771 852	2 140 224

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	<i>Belopp i kr 2015-12-31</i>
Intäkter	21 712 609	20 134 239	19 814 915	19 537 253	19 395 586
Årets resultat	2 140 224	3 562 461	4 132 484	4 257 753	4 557 113
Soliditet %	24	39	77	74	73
Likviditet %	285	467	370	304	396
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,1	1,0	1,1	2,3
Räntekänslighet %	7,3	3,4	0,5	0,5	0,5
Årsavgift i kr/ kvm	688	637	625	612	612
Skuldsättning i kr/ kvm	5 007	2 160	304	311	318
Sparande i kr/ kvm	248	221	185		
Energikostnad i kr/ kvm	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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		60 535 390	17 547 835
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		21 712 609	20 134 239
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		83 616	30 518
Nya lån		84 000 000	54 000 000
Minskning av kortfristiga fordringar		189 854	-
Ökning av kortfristiga skulder		276 437	7 349 276
Bidrag (anläggningstillgångar, solceller)		1 803 600	-
Summa årets flöde in		108 066 116	81 514 033
Pengar ut			
Driftskostnader		-10 947 934	-11 365 400
Övriga externa kostnader		-1 282 839	-1 293 838
Underhåll enligt plan		-3 840 727	-1 795 653
Personalkostnader		-1 182 988	-943 527
Köp av anläggningstillgångar		-107 697 372	-22 764 099
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-1 186 892	-155 781
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-8 180
Amortering av lån		-1 430 000	-200 000
Summa årets flöde ut		-127 568 752	-38 526 478
Summa av kassaflödet		-19 502 636	42 987 555
Likvida medel vid årets början		60 535 390	17 547 835
Likvida medel vid årets slut		41 032 754	60 535 390

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	20 771 852
Årets resultat	<u>2 140 224</u>
Summa	22 912 076

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-3 840 727
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	2 100 000
Balanserat utgående resultat	<u>24 652 803</u>
Summa	22 912 076

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	21 712 609	20 134 239
Summa rörelseintäkter		21 712 609	20 134 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 947 934	-11 365 400
Övriga externa kostnader	4	-1 282 839	-1 293 838
Underhåll enligt plan	5	-3 840 727	-1 795 653
Personalkostnader och arvoden	6	-1 182 988	-943 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 214 621	-1 048 097
Rörelseresultat		3 243 500	3 687 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 616	30 518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 186 892	-155 781
Resultat efter finansiella poster		2 140 224	3 562 461
Årets resultat		2 140 224	3 562 461

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 835 767	37 454 247
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	112 449	131 191
Inventarier, verktyg och installationer	9	95 008	16 303
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	123 174 568	23 936 900
		<u>166 217 792</u>	<u>61 538 641</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>166 218 292</u>	<u>61 539 141</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		54 241	323 057
Avräkningskonto HSB Södertälje		11 170 431	25 021 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	820 416	741 454
		<u>12 045 088</u>	<u>26 085 781</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	29 862 323	35 514 121
Summa omsättningstillgångar		<u>41 907 411</u>	<u>61 599 902</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>208 125 703</u>	<u>123 139 043</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		22 602 714	20 898 367
		<u>27 534 314</u>	<u>25 829 967</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		20 771 852	18 913 738
Årets resultat		2 140 224	3 562 461
		<u>22 912 076</u>	<u>22 476 199</u>
Summa eget kapital		<u>50 446 390</u>	<u>48 306 166</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	138 725 000	30 290 000
		<u>138 725 000</u>	<u>30 290 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 470 000	32 335 000
Leverantörsskulder		1 584 963	9 391 155
Skatteskulder		50 696	24 966
Övriga kortfristiga skulder	14	268 975	262 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	10 579 679	2 529 032
		<u>18 954 313</u>	<u>44 542 877</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>208 125 703</u>	<u>123 139 043</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.

Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 68 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	19 954 775	18 476 832
Hyror	889 627	886 184
Hysesbortfall	-46 658	-47 074
El-avgifter	737 493	730 985
Parkeringsavgifter	68 726	-
Övriga intäkter	108 646	87 312
Summa	21 712 609	20 134 239

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	1 477 364	1 506 076
Fastighetsskötsel	2 089 453	2 012 877
Försäkringar	363 619	349 078
Kabel-tv/ bredband	594 216	594 216
Kommunal fastighetsavgift	587 166	561 436
Löpande underhåll	670 929	634 745
Sophantering	412 798	536 777
Uppvärmning	3 927 074	4 227 389
Vatten och avlopp	787 090	910 344
Övriga driftskostnader	38 225	32 462
Summa	10 947 934	11 365 400

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	428 972	421 976
Föreningsverksamhet	10 178	41 939
Konsultarvoden	123 766	88 140
Kreditupplysningar	3 625	7 500
Kontorsmaterial och trycksaker	2 989	31 291
Medlemsavgift HSB	118 400	118 400
Pantförskrivningsavgifter	23 695	24 468
Postbefordran	28 350	30 000
Revisionsarvoden	22 800	22 163
Telefoni	95 729	97 934
Vicevärd/ förvaltare	331 524	326 116
Överlåtelseavgifter	34 601	21 528
Övrigt	58 210	62 383
Summa	1 282 839	1 293 838

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	3 178 363	863 100
Gemensamma utrymmen	611 232	258 161
Installationer, byte av inkommande KV-ledning	-	385 000
VA / sanitet, stamrensning	-	289 392
Markytor	51 132	-
Summa	3 840 727	1 795 653

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode, fast	199 000	114 243
Styrelsearvode, styrelsemöten	196 300	193 300
Styrelsearvode, utskottsmöten	325 000	284 600
Styrelsearvode, övriga arvoden och ersättningar	65 400	24 900
Arvode, föreningsvald revisor	7 000	6 000
Arvode, valberedning	18 000	5 000
Arvode, övriga utskottsmöten	17 000	14 200
Övriga arvoden och ersättningar	50 000	66 550
Sociala avgifter	236 770	198 138
Utbildning, kurser och konferenser	35 921	14 025
Övriga möteskostnader	32 597	22 571
Summa	1 182 988	943 527

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2075.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1967
Fastighetsbeteckning: Stenbåret 4

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	64 276 743	64 276 743
Ingående anskaffningsvärden mark	1 602 000	1 602 000
Årets investering byggnader	6 568 900	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 447 643	65 878 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 424 496	-27 399 216
Årets avskrivningar	-1 187 380	-1 025 280
Utgående ackumulerad avkrivning	-29 611 876	-28 424 496
Redovisat värde vid årets slut	42 835 767	37 454 247
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	205 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 926 000	2 745 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	68 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 740 000	2 860 000
Summa	279 666 000	228 605 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	647 706	647 706
Utgående anskaffningsvärde	647 706	647 706
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-516 515	-497 774
Årets avskrivning enligt plan	-18 742	-18 741
Utgående avkrivning enligt plan	-535 257	-516 515
Utgående redovisat värde	112 449	131 191

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	88 416	68 037
Nyanskaffningar	87 204	20 379
Utgående anskaffningsvärde	175 620	88 416
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-72 113	-68 037
Årets avskrivning enligt plan	-8 499	-4 076
Utgående avskrivning enligt plan	-80 612	-72 113
Utgående redovisat värde	95 008	16 303

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	23 936 900	1 193 180
Årets investering	107 610 168	22 743 720
Bidrag under året (solceller)	-1 803 600	
Färdigställt under året (solceller)	-6 568 900	-
Utgående redovisat värde	123 174 568	23 936 900

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	820 416	741 454
Summa	820 416	741 454

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	6 848	5 414
Bankkonto Nordea	377 700	395 063
Bankkonto SBAB	29 477 775	35 113 644
Summa	29 862 323	35 514 121

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,30	2020-11-18	4 200 000	4 300 000
Nordea Hypotek	1,00	2023-10-18	4 225 000	4 325 000
SBAB	1,40	2021-11-10	26 595 000	27 000 000
SBAB	1,26	2023-12-06	26 595 000	27 000 000
SBAB	1,94	2029-05-11	27 685 000	-
SBAB	0,92	2024-08-09	27 895 000	-
SBAB	1,28	2022-12-06	28 000 000	-
Summa			145 195 000	62 625 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			2 270 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			4 200 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			138 725 000	

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 080 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	133 845 000

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	261 835 000	261 835 000
Summa	261 835 000	261 835 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	95 497	95 836
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	23 459	23 459
Personalens källskatt	131 320	140 239
Redovisningskonto för moms	15 509	-
Övrigt	3 190	3 190
Summa	268 975	262 724

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 966 990	1 697 017
Upplupna räntekostnader	26 578	77 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 586 111	754 200
Summa	10 579 679	2 529 032

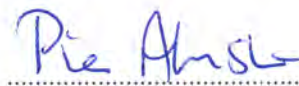
Underskrifter

Södertälje den 2020-04-08

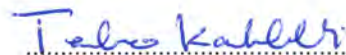

Ester Rudolffson Mattsson


Kay Karahmetovic


Sara Mattsson


Pia Almström


Mikael Andersson


Tenho Karkulathi


Raghid Makdesi


Benjamin Mattsson


Torgny Rydberg

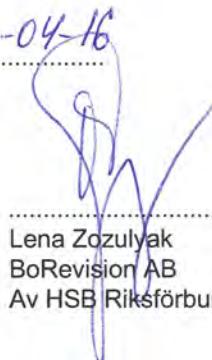

Margareta Sjögren


Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-16


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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

07

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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:

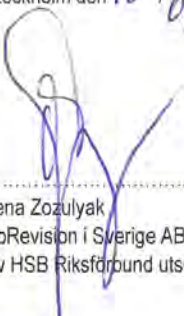
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 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 16/04 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anita Ax
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Medlemmarna har under året haft möjlighet att delta på pubkvällar, stick- och hantverkscafé och Yoga.

Sedvanligt luciafika anordnades i föreningslokalen.

Informationsverksamheten

Medlemmarna har även bjudits in till:

Medlemsmöten där information lämnats om renoveringen av fastigheten.

Särskilda husmöten om renoveringen för de boende på Rosenhöjdsvägen 22 och 28.

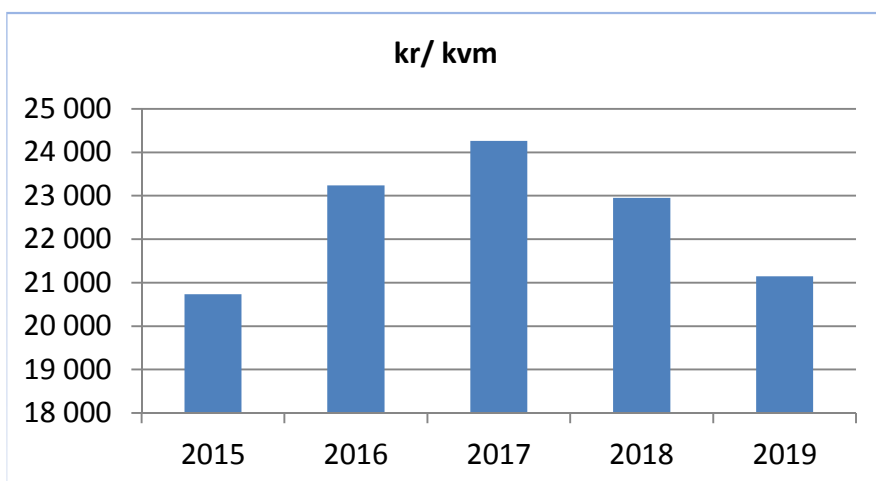
Visning av de renoverade tvättstugorna.

På hemsidan finns all information om renoveringen samlad.

WSP har funnits på plats i Etableringen på onsdagar mellan klockan 14-16 för att svara på frågor som rör renoveringen.

Försäljningspris

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



Tidigare års betydande underhåll	År
Installation av 9 digitala informationstavlor	2018
Ny maskinutrustning i 4 tvättstugor	2018
Byte av KV ledning (Kallvatten)	2018
Spolning av stammarna i fastigheten	2018
Byte av tvillingpumpar	2017
Byte av del på garageporten	2017
Rensning av cykelrum	2017
Nya hissar installerades i samtliga hus	2016
Byte av fjärrvärmepump	2016
Byte av radiator i varmgaraget	2016
Byte av ventiler i undercentral	2016
Postboxar i entréerna	2016
Nya armaturer i entréerna	2016
Tilläggsisolering utförd på vindarna	2015
OVK besiktning	2015
Nya strålkastare på tennisplanen	2015
Byte av värmebatterier	2015
Ny sand i lekparkerna	2015
SBA-åtgärder	2015
Radonmätning i hela fastigheten	2014
Asfaltering	2014
Målat trapphus, entréer, källar-, trapphus- och hissdörrar	2014
lordningställt dart rum	2014
Fräschat upp föreningslokalen	2014

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.

