

# ÅRSREDOVISNING

## HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

##### Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector med bostadsrättstillägg och i försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i april 2016.

##### Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 37 st. överlåtits. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt.

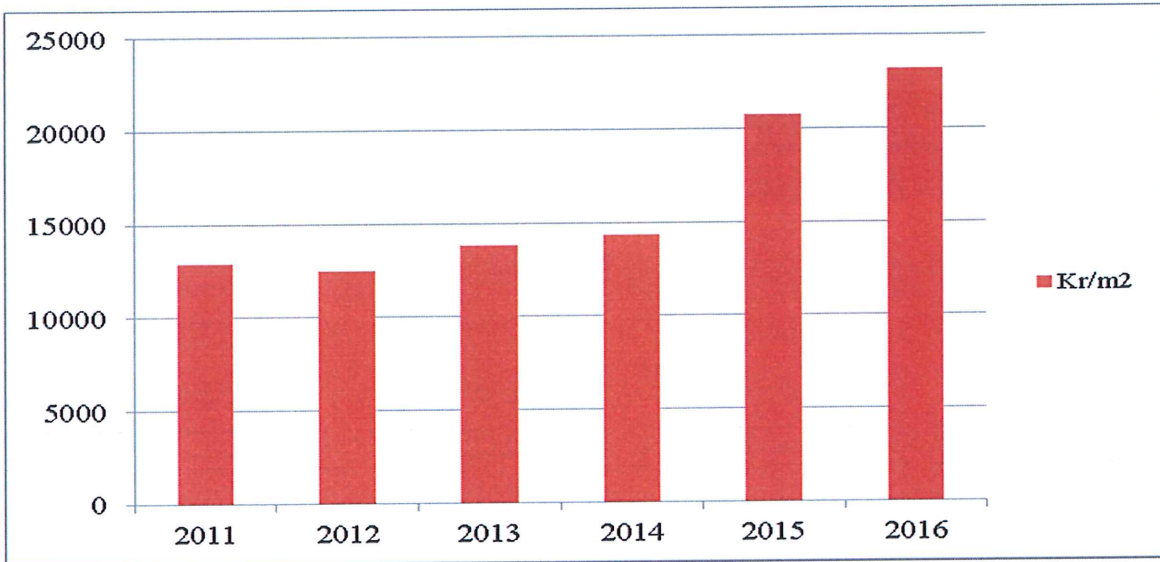
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	54	2 484
2	108	6 912
3	162	13 716
4	54	5 886
Total	378	28 998

På föreningens fastighet finns totalt 399 st garage och parkeringsplatser varav 185 st är garageplatser. 368 st av garage- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och 31 st används som gästparkering och för annat ändamål.

### Försäljningspris

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



### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-11. På stämman deltog 77 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 454 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

### Styrelse

Maria Arenbjörk	Ordförande, Förvaltning och miljö
Pontus Olsen	Vice ordförande, Förvaltning och miljö, Ekonomi och IT
Sara Mattsson	Sekreterare, Ekonomi och IT, Studie och fritid, adjungerad
Jenny Linzatti	Ekonomiansvarig, Studie och fritid
Peter Johansson	Ledamot, Förvaltning och miljö
Kay Karahmetovic	Ledamot, Studie och fritid
Göran Larsson	Ledamot, Förvaltning och miljö
Raghid Makdesi	Ledamot, Ekonomi och IT
Staffan Wreiman	Ledamot, Förvaltning och miljö
Toni Nordlund	Avgått 160828
Inger Hellström	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Kay Karahmetovic, Sara Mattsson, Peter Johansson, Maria Arenbjörk och Toni Nordlund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Nora Sandström, revisorsuppleant Anita Ax samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Peter Johansson och Raghid Makdesi med Kay Karahmetovic och Jenny Lillo Linzatti som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Kjellqvist, Linn Kvarnström och Maria Källgren.

### Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har styrelsen och HSB Södertälje fungerat.

### Studie- och Fritidsverksamhet

Biljardintroduktioner

Husfester

Luciafika i föreningslokalen

Meditation

Medlemsmöte

Pubaftnar

Yoga

### Förvaltning

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

Berendsen Textil Service AB	Entrémattor
BLP	Service av brandluckor
Crawford Allhabo AB	Service av garageportar
C-Sam	Kabel-TV, Bredbandsnät och bredband hemma
HSB Service	Tvättstugor
HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
HSB Södertälje	Fastighetsförvaltning
HSB Södertälje	Vicevärdavtal
HSB Södertälje	Projektledning
Infometric AB	Energimätning
Mälardalens Säkerhetscenter	Lås och nyckelhantering
Protector	Fastighets- och bostadsrättsförsäkring
P-Service	Parkeringsövervakning
PW Hiss och El AB	Hisservice
Schneider Electric	Styr och Regler VV
Securitas Direkt	Övervakning
Telge Kraft AB	Elleverantör
Telge Nät	Fjärrvärme
Telge Återvinning	Avfallshantering
Östergatans Alltjänst	Trappstädning

## Ekonomi

### Resultat och omsättning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	19 537 253	19 395 586	19 442 845	19 236 910	18 485 663
Årets resultat	4 527 753	4 557 113	1 902 582	3 340 557	1 686 699
Resultat efter fondjust.	617 753	994 251	918 765	72 933	-333 046

### Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	612	612	612	596	578
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	304	311	317	495	506
Snittränta lån vid årets slut	1,05%	2,30%	3,08%	2,92%	3,28%
Soliditet %	74%	73%	71%		
Kassalikviditet %	304%	396%	296%	320%	189%
Avsättning & avskrivning/m <sup>2</sup>	177	172	172	198	195

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Avsättning och avskrivningar/m<sup>2</sup>* = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m<sup>2</sup>. Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> och år.

### Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen 2016.





### **Förändring i eget kapital**

Vid årets ingång uppgick föreningens egna kapital till 36 083 468 kr.

Under året har eget kapital förändrats med 4 527 753 kr.

Ökning av eget kapital beror på räkenskapsårets vinst om 4 527 753 kr.

Vid årets utgång uppgick föreningens egna kapital till 40 611 221 kr.

Information om förändring inom det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital finns i not 12.

### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och pantantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 108 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2016 innebar 443 kronor per pantnotering.

### **Väsentliga händelser under året**

#### **Ombyggnad och underhåll**

Föreningen har en 20- årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förutom det periodiska underhållet har följande underhåll (löpande reparationer) utförts enligt nedanstående sammanställning:

- Byte av fjärrvärmepump
- Byte av radiator i varmgarage
- Byte av ventiler i undercentraler
- Nya armaturer ovanför postboxarna
- Postboxar

#### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes inte under 2016. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV från C-SAM.

## **Tidigare års betydande underhåll**

### **2011**

Pub/föreningslokal i Rv. 25 färdigställd  
Övernattningsrum i Rv 28 färdigställt  
Biljardrum färdigställt  
Målat alla källargångar  
Lekplatserna omgjorda enligt EU normer  
Upprustningen av utemiljön fortsatte  
Bastun upprustad efter branden  
Anlagt belysning mellan Rv 30 och boulebanan

### **2012**

Rengöring av stammar  
Byte av sektioneringsventiler  
Rengöring av värmeväxlare  
Brandskyddssäkrat samtliga gemensamhetsutrymmen  
Upprustningen av utemiljön fortsatte

### **2013**

Byte av motorvärmarruttag  
Uppfräschning av bastun  
Byte av spillvattenpumpar och dagvattenledningar i garaget  
Installering av ny styrning för rökluckor  
Byte av termostater och radiatorventiler i gemensamhetsutrymmen

### **2014**

Radonmätning av samtliga fasigheter i föreningen  
Inspektion av brandskydd samt SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)  
Asfaltering  
Målning av trapphus, entréer, källardörrar, trapphusdörrar och hissdörrar  
Uppdaterat Aptusbokningsmöjligheter  
Iordningsställt dartrum  
Målat föreningslokalen  
Tätat balkonger

### **2015**

SBA-åtgärder  
Byte av sand i lekparken  
Byte av värmebatterier  
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)  
Nya strålkastare på tennisplan  
Tilläggsisolering utförd på vindarna

### **Förväntad framtida utveckling**

Planerat underhåll enligt underhållsplanen:

Planering av fönster- och fasadrenovering samt energibesparande åtgärder för fastigheten

Renovering av tvättstugor

Besiktning av lekparker

Belysning i varmgaraget

Spolning av stammar

### **Budget för år 2017**

Beslut fattades att höja årsavgifterna med 2% under 2017. Budgeten visar ett resultat efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 1 143 980 kr.

## Kassaflöde

Belopp i kr	2016	2015
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 838 933</b>	<b>10 265 910</b>
<b>Pengar in</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	19 537 253	19 395 586
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	12 372	13 964
Minskning av fordringar	15 407	0
Ökning korta skulder	1 207 100	285 825
<b>Summa årets flöde in</b>	<b>20 772 132</b>	<b>19 695 375</b>
<b>Pengar ut</b>		
Driftskostnader	-11 809 330	-11 389 335
Övriga externa kostnader	-1 136 193	-1 216 664
Underhåll enligt plan	0	-408 138
Personalkostnader	-629 132	-516 036
Köp av anläggningstillgångar	-7 083 564	-879 994
Utrangering hissar	-973 185	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-199 138	-273 726
Ökning av fordringar	0	-263 459
Amortering av lån	-200 000	-175 000
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-22 030 542</b>	<b>-15 122 352</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>-1 258 410</b>	<b>4 573 024</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 580 524</b>	<b>14 838 933</b>



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 22 093 254 kr varav 4 527 753 kr är årets resultat.

	<b>2016</b>
Balanserat ingående resultat	17 565 501
Årets resultat	4 527 753
Summa resultatdisposition	<u>22 093 254</u>

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2016 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	3 910 000
Balanserat utgående resultat	<u>18 183 254</u>
Summa resultatdisposition	22 093 254

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	13 586 367
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>3 910 000</u>
<b>Behållning yttre fond</b>	<b>17 496 367</b>

Balanserat ingående resultat	17 565 501
Årets resultat efter fondjustering	<u>617 753</u>
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<b>18 183 254</b>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2015 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016	2015
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	19 384 609	19 382 647
Övriga rörelseintäkter		152 644	12 939
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 537 253</b>	<b>19 395 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-11 809 330	-11 389 335
Övriga externa kostnader	3	-1 136 193	-1 216 664
Underhåll enligt plan	4	0	-408 138
Personalkostnader	5	-629 132	-516 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 248 079	-1 048 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 822 734</b>	<b>-14 578 711</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 714 519</b>	<b>4 816 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 372	13 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 138	-273 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 766</b>	<b>-259 762</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 527 753</b>	<b>4 557 113</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 527 753</b>	<b>4 557 113</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 545 323	33 375 117
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	7	168 673	14 985
Pågående nyanläggningar	8	484 776	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>40 198 772</b>	<b>33 390 102</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 199 272</b>	<b>33 390 602</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117	15
Övriga fordringar		290 812	308 041
Avräkningskonto HSB		13 542 392	14 799 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	646 176	644 456
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>14 479 497</b>	<b>15 752 381</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	38 132	39 065
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>38 132</b>	<b>39 065</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 517 629</b>	<b>15 791 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 716 901</b>	<b>49 182 048</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		13 586 367	10 023 505
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>18 517 967</b>	<b>14 955 105</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 565 501	16 571 250
Årets resultat		4 527 753	4 557 113
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>22 093 254</b>	<b>21 128 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 611 221</b>	<b>36 083 468</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 825 000	9 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 825 000</b>	<b>9 025 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	200 000	200 000
Förskott från kunder		0	70 850
Leverantörsskulder		2 538 683	1 247 415
Övriga skulder	15	197 647	191 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 344 350	2 364 131
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 280 680</b>	<b>4 073 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 716 901</b>	<b>49 182 048</b>



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent till	%
Byggnader	1,9
Inventarier	10-33

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som under 2016 har varit 1 268 kr per lägenhet.

Kassaflödet visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	17 759 028	17 759 028
Hyror	886 340	885 500
Hyresbortfall	-33 121	-48 710
El-avgift	772 136	786 588
Öresavrundning	226	241
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 384 609</b>	<b>19 382 647</b>
2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	40 228	25 591
Löpande underhåll	834 337	661 369
El-avgifter	1 444 713	1 486 342
Uppvärmningsavgifter	4 324 068	4 156 299
Vatten och avlopp	1 090 955	1 210 399
Sophämtning	531 494	512 692
Övrig renhållning	285 017	265 155
Försäkringar	324 624	319 592
Kabel-tv och bredband	594 216	594 218
Fastighetsskötsel	1 769 003	1 545 350
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	535 354	516 154
Övriga driftskostnader	35 321	96 175
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>11 809 330</b>	<b>11 389 335</b>

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Soliditetsupplysningar	6 250	12 000
Representationsgåvor avdragsgi	3 000	0
Gåvor	1 000	0
Kontorsmateriel/trycksaker	28 576	4 247
Tele	95 934	95 333
Porto och frakt/mottagningsavgifter	35 530	35 530
Revision och granskning	20 675	20 125
Konferenser, utbildningar	9 994	1 800
Fritidsverksamhet	4 932	44 202
Gym	2 643	608
Hobbyrum	0	6 685
Förv.arvode administration	408 940	392 084
Förv.arvode teknik/vicevärd	316 040	303 016
Förvaltningskostnader övriga	53 730	53 730
Kopieringskostnader	4 914	27 358
Konsultarvoden	2 250	85 949
Bankkostnader	1 638	1 244
Bevakning	5 767	11 926
Föreningsavgifter	118 400	118 400
Övriga kostnader	15 980	2 427
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>1 136 193</b>	<b>1 216 664</b>
4 Underhåll enligt plan	2016	2015
Periodiskt underhåll byggnad	0	385 269
Periodiskt underhåll mark	0	22 869
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>408 138</b>
5 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelse	395 033	346 700
Arvode föreningsvald revisor	6 000	5 000
Övriga arvoden	40 850	29 750
Sociala avgifter	134 931	114 009
Övriga personalkostnader	52 318	20 577
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>629 132</b>	<b>516 036</b>

6 Byggnader och mark

2016

2015

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 865 369	56 985 375
Ingående anskaffningsvärde mark	1 602 000	1 602 000
Årets investering byggnader	7 384 559	879 994
Årets utrangering hissar	-973 185	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 878 743</b>	<b>59 467 369</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-26 092 252	-25 065 239
Årets utrangering hissar	973 185	0
Årets avskrivningar	-1 214 353	-1 027 013
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 333 420</b>	<b>-26 092 252</b>

**Utgående redovisat värde**

**39 545 323 33 375 117**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 745 000	2 745 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	2 860 000	2 860 000

Fastighetsbeteckning

Stenbäret 4

7 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

2016

2015

Ingående anskaffningsvärde	528 329	528 329
Årets investeringar	187 414	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>715 743</b>	<b>528 329</b>

Ingående avskrivningar enligt plan	-513 344	-491 819
Årets avskrivning enligt plan	-33 726	-21 525
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-547 070</b>	<b>-513 344</b>

**Utgående redovisat värde**

**168 673 14 985**



8 Pågående nyanläggningar		2016-12-31	2015-12-31			
Årets investering		484 776	0			
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>484 776</b>	<b>0</b>			
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2016	2015			
Andel i HSB		500	500			
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>500</b>	<b>500</b>			
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016	2015			
<b>Förutbetalda kostnader</b>						
Schneider		21 834	21 148			
Sharp		4 514	4 514			
Protector		331 115	324 624			
PeBab		5 550	5 175			
Jonssons Fastighetsjour		15 966	15 206			
<b>Upplupna intäkter</b>						
Eldebitering avseende september - december		267 198	273 789			
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>646 176</b>	<b>644 456</b>			
11 Kassa och bank		2016	2015			
Kassa		791	8 826			
Bank		37 341	30 239			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>38 132</b>	<b>39 065</b>			
12 Förändring i eget kapital						
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 931 600	0	10 023 505	16 571 250	4 557 113	36 083 468
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				4 557 113	-4 557 113	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			3 971 000	-3 971 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-408 138	408 138		0
Årets resultat					4 527 753	4 527 753
Belopp vid årets utgång	4 931 600	0	13 586 367	17 565 501	4 527 753	40 611 221

13 Övriga skulder till kreditinstitut				2016	2015
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>		
Nordea Hypotek	1,30	2020-11-18	100000	4 500 000	4 600 000
Nordea Hypotek	0,80	2017-10-18	100000	4 525 000	4 625 000
			<b>200 000</b>	<b>9 025 000</b>	<b>9 225 000</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-200 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>8 825 000</b>	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,05	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				800 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				8 025 000	
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckning			44 562 900	44 562 900	
<b>Summa ställda säkerheter</b>			44 562 900	44 562 900	
14 Övriga skulder till kreditinstitut				2016	2015
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				200 000	200 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
15 Övriga skulder				2016	2015
Preliminär skatt personal				62 953	62 200
Avräkning sociala avgifter				56 224	48 113
Fond för inre underhåll				78 470	80 871
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>				<b>197 647</b>	<b>191 184</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>					
Belopp vid årets ingång				80 871	86 789
Uttag under året				-2 401	-5 918
<b>Utgående värde</b>				<b>78 470</b>	<b>80 871</b>

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
Förutbetalda hyror/avgifter	1 654 646	1 648 813
Upplupna räntekostnader	10 755	22 013
<b>Upplupna kostn/förutb intäkter</b>		
Borevision	18 300	18 300
Dala Kraft	0	101 065
LOS Energy	95 292	0
Telge Energi	565 357	518 134
Berendsen	0	4 071
Östergatans alltjänst	0	39 720
HSB Södertälje	0	12 015
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 344 350</b>	<b>2 364 131</b>

Södertälje den .....

.....  
Maria Arenbjörk

.....  
Pontus Olsen

.....  
Sara Mattsson

.....  
Peter Johansson

.....  
Kay Karahmetovic

.....  
Raghid Makdesi

.....  
Inger Hellström

.....  
Jenny Lillo-Linzatti

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Nora Sandström  
Av föreningen vald revisor

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



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fogdetorp för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fogdetorp för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Södertälje den / 2017

.....  
Olena Zozulyak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Nora Sandström

Av föreningen vald revisor