



ÅRSREDOVISNING 2018

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 i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje, 715600-1666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 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. 368 st av garage- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och 31 st används som gästparkering.

Styrelse

Ester Rudolfsson Mattsson - Ordförande
Kay Karahmetovic - Vice-Ordförande
Sara Mattsson - Sekreterare
Mikael Andersson - Ledamot
Tenho Karkulathi - Ledamot
Raghid Makdesi - Ledamot
Osama Qaroha - Ledamot
Torgny Rydberg - Ledamot
Margareta Sjögren - Ledamot
Annette Westman - Ledamot
Emma Karlsson - Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå är ledamöterna Ester Rudolfsson Mattsson, Kay Karahmetovic, Sara Mattsson och Margareta Sjögren. Osama Qaroha lämnade sitt uppdrag i December 2018.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Anita Ax samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-16 på stämman antogs de nya stadgarna för första gången. Extra föreningsstämma avhölls 2018-11-21 på extrastämman fattades det andra beslutet om att anta nya stadgar samt att ny valberedning utsågs.

Förvaltning

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

FöretagUppdrag

HSB Södertälje - Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje - Fastighetsskötsel
Berendsen Textil Service AB - Entrémattor
C-Sam - Kabel-TV, bredband & telefoni
Entelios AB - EI-leverantör
Jonssons fastighetsjour - Jour
Lanolia Städ och Service AB - Trappstädning
PW Hiss och EI AB - Hisservice
Schneider Electric - Styr och Regler VV
Securitas Direct - Övervakning
Telge Nät - Fjärrvärme
Telge Återvinning - Avfallshantering
WSP - Projektledning
Centric - Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadageenlig fastighetsbesiktning gjordes under hösten 2017 på hela fastigheten inklusive garaget. Under 2018 har HSB Service på styrelsens uppdrag kontrollerat och 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 2018-12-31 till 23 937 tkr.

Beskrivning-Kostnad, tkr

2017 - Projektledning, bygglov, arkitekter - 1 193 tkr
2018 - Påbörjat renovering av fasader, balkonger, fönster, ventilation och tvättstugor - 12 476 tkr
2018 - Bankkostnader (pantbrev, byggkreditiv) - 7 046 tkr
2018 - Projektledning - 2 877 tkr
2018 - Övriga kostnader - 344 tkr

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. Parterna undertecknade redan i augusti 2018 en avsiktsförklaring för att möjliggöra produktionsstart i tid. Därmed kunde entreprenören påbörja samarbetet med leverantörerna samt beställa material med långa leveranstider.

För att finansiera Renoveringsprojektet har föreningen upphandlat en lånefinansiering om sammanlagt 250 mnkr 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 samtliga 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

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.

Årets planerade underhåll

Underhållsåtgärd - Kostnad, tkr

Installation av nio nya informationstavlor, byte av routrar och inkoppling av starkström 230 V - 258 tkr

Ny maskinutrustning i 4 tvättstugor - 863 tkr

Byte av inkommande KV ledning (Kallvatten) - 385 tkr

Spolning av stammarna i fastigheten - 289 tkr

Summa underhållskostnader - 1 795 tkr

Under 2018 har också löpande reparationer till följd av problem med ventilationen och garageportarna varit nödvändiga.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent - Utbyte/renovering

Ventilation - 2019-2021

Fasad - 2019-2021

Fönster - 2019-2021

Stammar - 2028

Tvättstugorna, renovering - 2018-2019

Balkonger - 2019-2021

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - År - Kostnad, tkr

Tvättstugorna - 2019 - 5 791 tkr

Säkerhetsdörrar - 2019-2021 - 4 824 tkr

Målning trapphus, våningsplan - 2019-2021 - 1 162 tkr

Polering entrégolv - 2019-2021 - 218 tkr

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes till följd av den påbörjade renoveringen av fastigheten med 8% fr.o.m. 1 januari år 2019. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV från C-Sam.

Medlemsinformation

Under året har 29 överlåtelser skett. Föreningen hade 453 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	-	17 496 367	18 183 254	4 132 484
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			3 537 000	-3 537 000	
Uttag ur yttre fond			-135 000	135 000	
Balanseras i ny räkning				4 132 484	-4 132 484
Årets resultat					3 562 461
Vid årets utgång	4 931 600	-	20 898 367	18 913 738	3 562 461

Flerårsöversikt

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2014-12-31</i>
Intäkter	20 134 239	19 814 915	19 537 253	19 395 586	19 442 845
Årets resultat	3 562 461	4 132 484	4 257 753	4 557 113	1 902 582
Soliditet %	39	77	74	73	71
Likviditet %	467	370	304	396	296
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,0	1,1	2,3	3,1
Räntekänslighet %	3,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Årsavgift i kr/ kvm	637	625	612	612	612
Skuldsättning i kr/ kvm	2 160	304	311	318	324
Sparande i kr/ kvm	221	185			
Energikostnad i kr/ kvm	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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		17 547 835	13 580 524
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		20 134 239	19 814 915
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		30 518	13 488
Nya lån		54 000 000	-
Ökning av kortfristiga skulder		7 349 276	
Summa årets flöde in		81 514 033	19 828 403
Pengar ut			
Driftskostnader		-11 365 400	-12 260 615
Övriga externa kostnader		-1 316 409	-1 459 385
Underhåll enligt plan		-1 795 653	-135 000
Personalkostnader		-920 956	-666 840
Köp av anläggningstillgångar		-22 764 099	-708 404
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-155 781	-89 542
Ökning av kortfristiga fordringar		-8 180	-82 334
Minskning av kortfristiga skulder		-	-258 971
Amortering av lån		-200 000	-200 000
Summa årets flöde ut		-38 526 478	-15 861 091
Summa av kassaflödet		42 987 555	3 967 312
Likvida medel vid årets början		17 547 835	13 580 524
Likvida medel vid årets slut		60 535 390	17 547 836

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	18 913 738
Årets resultat	<u>3 562 461</u>
Summa	22 476 199

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-1 795 653
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	3 500 000
Balanserat utgående resultat	<u>20 771 852</u>
Summa	22 476 199

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	20 134 239	19 803 882
Övriga rörelseintäkter	3	-	11 033
Summa rörelseintäkter		20 134 239	19 814 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 365 400	-12 260 615
Övriga externa kostnader	5	-1 316 409	-1 459 385
Underhåll enligt plan	6	-1 795 653	-135 000
Personalkostnader och arvoden	7	-920 956	-666 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 048 097	-1 084 537
Rörelseresultat		3 687 724	4 208 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 518	13 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 781	-89 542
Resultat efter finansiella poster		3 562 461	4 132 485
Årets resultat		3 562 461	4 132 485

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 454 247	38 479 527
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	131 191	149 932
Inventarier, verktyg och installationer	10	16 303	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	23 936 900	1 193 180
		<u>61 538 641</u>	<u>39 822 639</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 539 141</u>	<u>39 823 139</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		323 057	339 707
Avräkningskonto HSB Södertälje		25 021 270	17 123 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	741 454	722 386
		<u>26 085 781</u>	<u>18 185 355</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	35 514 121	424 573
Summa omsättningstillgångar		<u>61 599 902</u>	<u>18 609 928</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>123 139 043</u>	<u>58 433 067</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		20 898 367	17 496 367
		<u>25 829 967</u>	<u>22 427 967</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		18 913 738	18 183 254
Årets resultat		3 562 461	4 132 484
		<u>22 476 199</u>	<u>22 315 738</u>
Summa eget kapital		<u>48 306 166</u>	<u>44 743 705</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	30 290 000	8 625 000
		<u>30 290 000</u>	<u>8 625 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	32 335 000	200 000
Leverantörsskulder		9 391 155	2 125 643
Skatteskulder		24 966	16 650
Övriga kortfristiga skulder	15	262 724	169 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 529 032	2 552 945
		<u>44 542 877</u>	<u>5 064 362</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>123 139 043</u>	<u>58 433 067</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 69 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 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	18 476 832	18 114 408
Hyror	886 184	884 349
Hysesbortfall	-47 074	-25 139
El-avgifter	730 985	773 464
Övriga intäkter	87 312	56 800
Summa	20 134 239	19 803 882

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	-	11 033
Summa	-	11 033

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	1 506 076	1 472 202
Fastighetsskötsel	2 012 877	2 245 584
Försäkringar	349 078	331 115
Kabel-tv/ bredband	594 216	594 216
Kommunal fastighetsavgift	561 436	553 120
Löpande underhåll	634 745	1 016 925
Sophantering	536 777	549 775
Uppvärmning	4 227 389	4 323 043
Vatten och avlopp	910 344	1 105 593
Övrigt	32 462	69 042
Summa	11 365 400	12 260 615

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	421 976	408 940
Föreningsverksamhet	41 939	66 598
Konsultarvoden	88 140	230 205
Kreditupplysningar	7 500	1 250
Kontorsmaterial och trycksaker	31 291	26 076
Medlemsavgift HSB	118 400	118 400
Pantförskrivningsavgifter	24 468	8 512
Postbefordran	30 000	30 000
Revisionsarvoden	22 163	21 238
Telefoni	97 934	96 858
Vicevärd/ förvaltare	326 116	327 100
Överlåtelseavgifter	21 528	20 160
Övriga förvaltningskostnader	60 413	58 244
Övrigt	24 541	45 804
Summa	1 316 409	1 459 385

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	863 100	-
Gemensamma utrymmen, informationstavlor	258 161	-
Installationer, byte av inkommande KV-ledning	385 000	-
Byggnader, byte av expansionskärl	-	135 000
VA/sanitet, stamrensning	289 392	-
Summa	1 795 653	135 000

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	487 943	417 200
Arvode, föreningsvald revisor	6 000	10 000
Löner till anställda	-	1 550
Övriga arvoden	150 050	72 000
Sociala avgifter	198 138	148 990
Övriga personalkostnader	78 825	17 100
Summa	920 956	666 840

Not 8 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	64 276 743	64 276 743
Ingående anskaffningsvärden mark	1 602 000	1 602 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 878 743	65 878 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 399 216	-26 333 420
Årets avskrivningar	-1 025 280	-1 065 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 424 496	-27 399 216
Redovisat värde vid årets slut	37 454 247	38 479 527
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 745 000	2 745 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	2 860 000	2 860 000
Summa	228 605 000	228 605 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	715 743	715 743
Utgående anskaffningsvärde	715 743	715 743
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-565 811	-547 070
Årets avskrivning enligt plan	-18 741	-18 741
Utgående avskrivning enligt plan	-584 552	-565 811
Utgående redovisat värde	131 191	149 932

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	68 037	68 037
Nyanskaffningar	20 379	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>88 416</u>	<u>68 037</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-68 037	-68 037
Årets avskrivning enligt plan	-4 076	-
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-72 113</u>	<u>-68 037</u>
Utgående redovisat värde	<u>16 303</u>	<u>-</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	1 193 180	484 776
Årets investering	22 743 720	708 404
Utgående redovisat värde	<u>23 936 900</u>	<u>1 193 180</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	741 454	722 386
Summa	<u>741 454</u>	<u>722 386</u>

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	5 414	5 032
Bankkonto Nordea	395 063	419 541
Bankkonto SBAB	35 113 644	-
Summa	<u>35 514 121</u>	<u>424 573</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,30	2020-11-18	4 300 000	4 400 000
Nordea Hypotek	0,75	2019-10-16	4 325 000	4 425 000
SBAB	1,40	2021-11-10	27 000 000	-
SBAB	0,75	Rörligt	27 000 000	-
Summa			62 625 000	8 825 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 010 000
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till	31 325 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 290 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 040 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	57 575 000

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	261 835 000	44 562 900
Summa	261 835 000	44 562 900

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	95 836	67 546
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	23 459	23 892
Personalens källskatt	140 239	77 686
Övrigt	3 190	-
Summa	262 724	169 124

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 697 017	1 750 604
Upplupna räntekostnader	77 815	11 973
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	754 200	790 368
	2 529 032	2 552 945

Underskrifter

Södertälje den 2019-03-04



Ester Rudolfsson Mattsson



Sara Mattsson



Tenho Karkulathi



Margareta Sjögren



Anette Westman



Kay Karahmetovic



Mikael Andersson



Raghid Makdesi

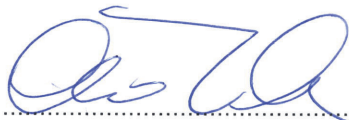


Torgny Rydberg



Emma Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-07



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 2018.

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 2018 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

02

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 2018 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 7/03 2019

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

.....
Anita Ax
Av föreningen vald revisor

4/3-2019

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje Fakta och statistik 2018

Fritidsverksamheten

Medlemmarna har under året bjudits in till:

Pubaftonar

Stick- och hantverkscafé

Yoga

Medlemmarna har också haft möjlighet att använda gymlokalerna på Rosenhöjdsvägen 26 och 30, samt pingislokalen och biljardrummet

Sedvanligt Luciafika anordnades i föreningslokalen.

Informationsverksamheten

Medlemmarna har även bjudits in till:

Medlemsmöten där information lämnats om renoveringen av fastigheten.

Särskilda husmöten för de boende på Rosenhöjdsvägen 24 och 26.

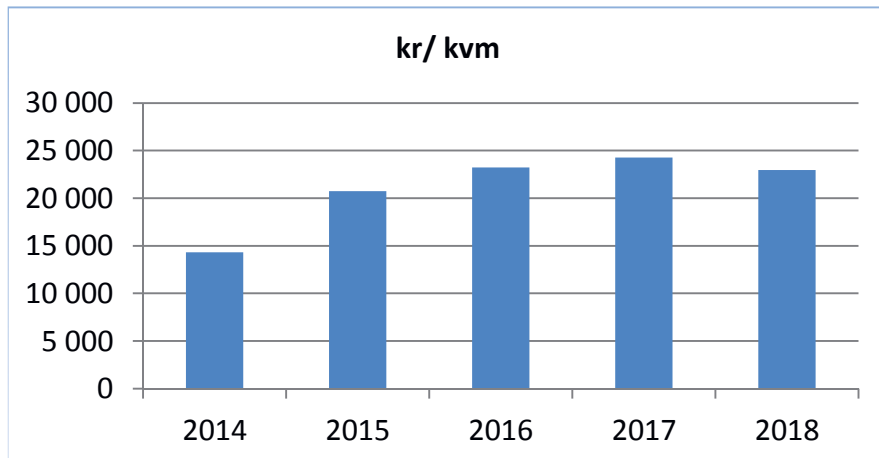
Visning av de renoverade tvättstugorna.

På hemsidan finns all information om renoveringen samlad.

WSP har funnits på plats på onsdagar mellan klockan 14-16 för att svara på eventuella frågor.

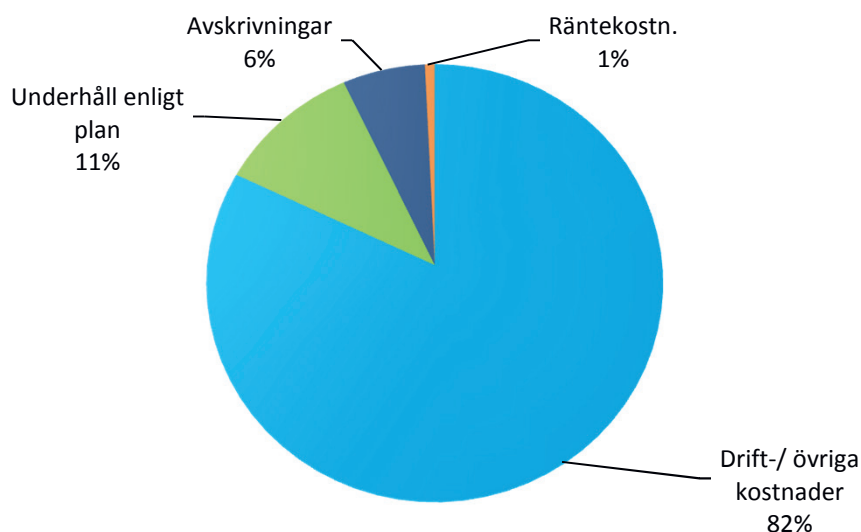
Försäljningspris

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



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	13 602 765
Underhåll enligt plan	1 795 653
Avskrivningar	1 048 097
Räntekostnader	125 263
Summa kostnader	16 571 778

Tidigare års betydande underhåll

	År
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 dartrum	2014
Tätat balkonger	2014
Fräschat upp föreningslokalen	2014

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor