



ÅRSREDOVISNING 2020

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 slutändan 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 380 st garage- och parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna, varav 184 st är garageplatser och 19 st avsedda för motorcykel och moped. Därutöver finns 24 st avgiftsbelagda parkeringsplatser som används för gästparkering. Föreningen disponerar även över en föreningslokal, övernattningsrum, bastu och två gymlokaler.

Styrelse

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

På tur att avgå är ledamöterna Pia Almström, Kay Karahmetovic, Tenho Karkulathi, Alfons Lööf, Sara Mattsson och Ester Rudolfsson Mattsson.

Styrelsens arbete

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

För att underlätta arbetet har inom styrelsen inrättats 5 arbetsutskott där ärenden bereds men inga beslut fattas. Utskotten har sammanlagt haft 75 protokollförda möten under året. Under renoveringen av fastigheten har inom styrelsen ett särskilt renoveringsutskott skapats. Tillsammans med projektledaren från WSP har regelbundet protokollförda ekonomi- och styrgruppsmöten genomförts. Styrelsens kontaktperson mot entreprenören har också varit med på de byggmöten som beställaren företrädde av WSP och entreprenören hållit var 14:e dag.

Styrelsens ersättning

Vid föreningsstämman 2020-06-09 beslutades om fast arvode till ordföranden om 40 000 kronor, 30 000 kronor till vice ordförande, 25 000 kronor till sekreterare och till ekonomiansvarig, samt 12 000 kronor till övriga ledamöter. Därutöver utgår 1 300 kronor per styrelsemöte och 1 000 kronor per utskottsmöte.

Revisor

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

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09 och föregicks av poströstning. Totalt deltog 68 röstberättigade medlemmar varav 12 närvarade och 56 utövade sin rösträtt genom poströstning.

Medlemsmötet i november kunde inte genomföras.

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
HSB Södertälje ek förening
Berendsen Textil Service AB
Centric / HSB Södertälje ek förening
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
Teknisk förvaltning
Markskötsel exklusive planteringar
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

Under 2021 kommer det omfattande underhållsarbetet av fastigheten som inleddes under hösten 2018 att avslutas. Mellan HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje och Front RK AB, Org. Nr. 556518-7506, tecknades då ett kontrakt på totalentreprenaden.

Stadsbyggnadsnämnden, Södertälje kommun har lämnat interimistiska slutbesked för tre hus med adress Rosenhöjdsvägen 20, 28 och 30. Därmed har medlemmarna i dessa hus åter fått tillgång till sina balkonger. På Rosenhöjdsvägen 25 planeras huset att vara helt färdigställt och besiktigat under första kvartalet år 2021.

Enligt kontraktet har entreprenören i dessa hus genomfört:

Byte av fönster- och fönsterdörrar

Fasadrenovering

Byte av balkongplattor och balkongskärmar
Inglasning av balkonger

Invändig ytskiktrenovering av allmänna utrymmen som trapphuskorridorer på våningsplan, spiral trapphus, cykelrum, barnvagnsrum och huvudentréer

Byte av samtliga lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar med tillhållarlås

Byte av entrédörrpartier

Vidare har:

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

WSP Sverige AB, Management i Södertälje har uppdraget att företräda beställaren, HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje, och utföra projektledning för renoveringsprojektet fram tills projektets sista slutbesiktning genomförts.

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

Föreningen hade vid årsskiftet finansierat renoveringen med lån på sammanlagt 226 Mkr varav 107 Mkr avser 2020. Amorteringar på lånen uppgick vid årsskiftet till 2 690 Tkr och räntekostnaderna till 2 334 Tkr. På föreningens sparkonto hos SBAB fanns vid samma tidpunkt 7 665 Tkr varav 47 Tkr avser erhållen sparränta. Inför varje lånetillfälle har föreningens kontaktperson på SBAB på plats kunnat följa upp och kontrollera renoveringen och att arbetet följer gällande kontrakt och överenskommelser.

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

Andra väsentliga händelser

Lekplatserna har besiktats och HSB Södertälje har inlämnat en offert för att på föreningens uppdrag rätta till de besiktningsanmärkningar som kräver åtgärder. Arbetet slutförs under 2021. HSB Södertälje har även under 2020 röjt sly i de områden med naturmark som finns inom fastigheten.

Efter brandskyddstillsynen 2019 ställde Södertörns brandförsvarsförbunds krav på föreningen att skyndsamt se till att det finns två nödutgångar från varmgaraget. Åtgärder har vidtagits och befintlig nödutgång från varm- till kallgaraget har åter öppnats upp, trappan upp till kallgaraget försetts med trappräcke och ny belysning installerats.

Insatser för att förbättra brandskyddsarbetet har gjorts under året genom utbildning, upprättande av checklistor, information till medlemmarna och egenkontroll.

Parkeringsavtalen i föreningen har med stöd av HSB jurist och HSB Södertälje setts över och nya avtal har upprättats med samtliga medlemmar som hyr en parkeringsplats. De nya avtalen gäller från och med 2021-04-01.

Styrelsen har fortsatt prioriterat arbetet med att stävja olovlig uthyrning av lägenheter i andra hand och som stöd anlitar HSB jurist och deras kompetens.

Ett treårigt avtal har tecknat med HSB Södertälje om köp av tjänster för bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, markskötsel, snöröjning och teknisk förvaltare. Felanmälan mm sker sedan juni 2020 till HSB:s kund- och medlemscenter. Föreningen har också tecknat avtal med Telia för bredband, kabel-TV och telefoni. Övergången kommer att ske under första kvartalet 2021.

Föreningens kostnader för fjärrvärme har minskat med 564 Tkr jämfört med föregående år och för elen med 228 Tkr. Vidare har föreningen sålt el för ca 17 Tkr. Det omfattande underhållsarbetet av fastigheten är en av orsakerna till det positiva resultatet och har betydelse i arbetet med att minska energiförbrukningen i föreningen.

Även under 2020 har löpande reparationer till följd av problem med garageportarna och hissarna varit nödvändiga. Flera försäkringsärenden har hanterats och till betydande kostnader. Den främsta orsaken är vattenskador där föreningen betalat för undersökning, utrivning, uttorkning samt återställning fram till stomme.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 6 % fr.o.m. 1 januari år 2021 för att täcka ökade räntekostnader och avgifter för amortering på lånen. Även för nästkommande år planeras en höjning av årsavgiften. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV.

Medlemsinformation

Under året har 30 överlåtelse skett. Föreningen hade 471 medlemmar vid årets utgång.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning av fastigheten inklusive garaget genomfördes 2020-04-25 av styrelsens förvaltnings- och miljöutskott. Under året har sedan HSB Södertälje på styrelsens uppdrag arbetat med och efter hand åtgärdat de brister och anmärkningar som noterats i samband med besiktningen.

Årets investeringar

Beskrivning	Kostnad, Tkr
Renovering av fasader, balkonger, fönster och ventilation	103 522
Projektledning	2 350
Besiktning	271
Installation av 126 säkerhetsdörrar	1 529
Ytskiktsrenovering av allmänna utrymmen	255

Årets utförda underhåll

Ny nödbelysning till fastigheten har införskaffats och HSB Södertälje har påbörjat installationen av armaturerna, ett arbete som också kommer att pågå under 2021.

I samband med renoveringen försvann möjligheten att använda sopnedkassen. Under 2020 har sopbehållare installerats i anslutning till tre av de färdigställda husen på Rosenhöjdsvägen 22, 24 och 26.

Planteringarna har återställts runt flera hus och växter samt buskar har tillfälligt flyttats för att möjliggöra renoveringsarbetet.

Underhållsåtgärd	Kostnad, Tkr
Markytor och plantering	541
Gemensamma utrymmen, målning	255
Nödljus i trapphusen	533
Garage	59
Sopbehållare	110

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, Tkr
Avslutande av renoveringsprojekt 2018-2021	2021	65 000
Stammar	2028	-

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, Tkr
Målning trapphus & våningsplan, golvvård entré	2021	600

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<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	-	22 602 714	20 771 852	2 140 224
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			2 100 000	-2 100 000	
Uttag ur yttre fond			-3 840 727	3 840 727	
Balanseras i ny räkning				2 140 224	-2 140 224
Årets resultat					5 158 204
Vid årets utgång	4 931 600	-	20 861 987	24 652 803	5 158 204

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	23 159 398	21 712 609	20 134 239	19 814 915	19 537 253
Årets resultat	5 158 204	2 140 224	3 562 461	4 132 484	4 257 753
Soliditet %	18	24	39	77	74
Likviditet %	121	285	467	370	304
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,3	1,1	1,0	1,1
Räntekänslighet %	10,5	7,3	3,4	0,5	0,5
Årsavgift i kr/ kvm	743	688	637	625	612
Skuldsättning i kr/ kvm	7 811	5 007	2 160	304	311
Sparande i kr/ kvm	278	248	221	185	-
Energikostnad i kr/ kvm	159	186	198	200	-

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

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

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

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

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

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		41 032 754	60 535 390
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		23 159 398	21 712 609
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		58 742	83 616
Nya lån		84 000 000	84 000 000
Minskning av kortfristiga fordringar		86 809	189 854
Ökning av kortfristiga skulder		14 405 989	276 437
Bidrag (anläggningstillgångar, solceller)		-	1 803 600
Summa årets flöde in		121 710 938	108 066 116
Pengar ut			
Driftskostnader		-10 478 566	-10 947 934
Övriga externa kostnader		-1 272 426	-1 282 839
Underhåll enligt plan		-1 498 465	-3 840 727
Personalkostnader		-1 083 952	-1 182 988
Köp av anläggningstillgångar		-107 927 057	-107 697 372
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-2 334 031	-1 186 892
Amortering av lån		-2 690 000	-1 430 000
Summa årets flöde ut		-127 284 497	-127 568 752
Summa av kassaflödet		-5 573 559	-19 502 636
Likvida medel vid årets början		41 032 754	60 535 390
Likvida medel vid årets slut		35 459 195	41 032 754

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	24 652 803
Årets resultat	<u>5 158 203</u>
Summa	29 811 006

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-1 498 465
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 673 000
Balanserat utgående resultat	<u>29 636 471</u>
Summa	29 811 006

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	23 159 398	21 712 609
Summa rörelseintäkter		23 159 398	21 712 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 478 565	-10 947 934
Övriga externa kostnader	4	-1 272 426	-1 282 839
Underhåll enligt plan	5	-1 498 465	-3 840 727
Personalkostnader och arvoden	6	-1 083 952	-1 182 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 392 497	-1 214 621
Rörelseresultat		7 433 493	3 243 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 742	83 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 334 031	-1 186 892
Resultat efter finansiella poster		5 158 204	2 140 224
Årets resultat		5 158 204	2 140 224

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 484 164	42 835 767
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	93 708	112 449
Inventarier, verktyg och installationer	9	72 855	95 008
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	230 444 735	123 174 568
		<u>272 095 462</u>	<u>166 217 792</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>272 095 962</u>	<u>166 218 292</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		52 821	54 241
Avräkningskonto HSB Södertälje		27 415 563	11 170 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 391 918	820 416
		<u>28 860 302</u>	<u>12 045 088</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	8 043 632	29 862 323
Summa omsättningstillgångar		<u>36 903 934</u>	<u>41 907 411</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>308 999 896</u>	<u>208 125 703</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		20 861 987	22 602 714
		<u>25 793 587</u>	<u>27 534 314</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		24 652 803	20 771 852
Årets resultat		5 158 204	2 140 224
		<u>29 811 007</u>	<u>22 912 076</u>
Summa eget kapital		<u>55 604 594</u>	<u>50 446 390</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	165 610 000	138 725 000
		<u>165 610 000</u>	<u>138 725 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	60 895 000	6 470 000
Leverantörsskulder		23 555 597	1 584 963
Skatteskulder		68 373	50 696
Övriga kortfristiga skulder	14	256 831	268 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 009 501	10 579 679
		<u>87 785 302</u>	<u>18 954 313</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>308 999 896</u>	<u>208 125 703</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 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	21 551 412	19 954 775
Hyror	861 325	889 627
Hysesbortfall	-24 275	-46 658
El-avgifter	628 430	737 493
Parkeringsavgifter	60 645	68 726
Övriga intäkter	81 861	108 646
Summa	23 159 398	21 712 609

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	1 249 653	1 477 364
Fastighetsskötsel	2 089 050	2 089 453
Försäkringar	398 490	363 619
Kabel-tv/ bredband	594 216	594 216
Kommunal fastighetsavgift	606 822	587 166
Löpande underhåll	837 631	670 929
Sophantering	412 872	412 798
Uppvärmning	3 363 146	3 927 074
Vatten och avlopp	867 373	787 090
Övriga driftskostnader	59 312	38 225
Summa	10 478 565	10 947 934

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	452 536	428 972
Föreningsverksamhet	-	10 178
Konsultarvoden	194 527	123 766
Kreditupplysningar	3 906	3 625
Kontorsmaterial och trycksaker	1 408	2 989
Medlemsavgift HSB	118 400	118 400
Pantförskrivningsavgifter	20 318	23 695
Postbefordran	-	28 350
Revisionsarvoden	23 000	22 800
Telefoni	94 051	95 729
Vicevärd/ förvaltare	321 108	331 524
Överlåtelseavgifter	35 375	34 601
Övrigt	7 797	58 210
Summa	1 272 426	1 282 839

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	-	3 178 363
Gemensamma utrymmen, övrigt	365 082	611 232
Installationer	532 675	-
Markytor	541 455	51 132
Garage	59 253	-
Summa	1 498 465	3 840 727

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode, fast	204 000	199 000
Styrelsearvode, styrelsemöten	157 300	196 300
Styrelsearvode, utskottsmöten	360 000	325 000
Styrelsearvode, övriga arvoden och ersättningar	48 500	65 400
Arvode, föreningsvald revisor	10 000	7 000
Arvode, valberedning	18 000	18 000
Arvode, övriga utskottsmöten	9 000	17 000
Övriga arvoden och ersättningar	44 100	50 000
Sociala avgifter	220 706	236 770
Utbildning, kurser och konferenser	8 052	35 921
Övriga möteskostnader	4 295	32 597
Summa	1 083 952	1 182 988

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	70 845 643	64 276 743
Ingående anskaffningsvärden mark	1 602 000	1 602 000
Årets investering byggnader	-	6 568 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 447 643	72 447 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 611 876	-28 424 496
Årets avskrivningar	-1 351 603	-1 187 380
Utgående ackumulerad avkrivning	-30 963 479	-29 611 876
Redovisat värde vid årets slut	41 484 164	42 835 767
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	205 000 000	205 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 926 000	2 926 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 740 000	3 740 000
Summa	279 666 000	279 666 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	647 706	647 706
Utgående anskaffningsvärde	647 706	647 706
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-535 257	-516 515
Årets avskrivning enligt plan	-18 741	-18 742
Utgående avkrivning enligt plan	-553 998	-535 257
Utgående redovisat värde	93 708	112 449

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	175 620	88 416
Nyanskaffningar	-	87 204
Utgående anskaffningsvärde	175 620	175 620
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-80 612	-72 113
Årets avskrivning enligt plan	-22 153	-8 499
Utgående avskrivning enligt plan	-102 765	-80 612
Utgående redovisat värde	72 855	95 008

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	123 174 568	23 936 900
Årets investering	107 927 057	107 610 168
Bidrag under året (solceller)	-	-1 803 600
Färdigställt under året (solceller)	-	-6 568 900
Omklassificering	-656 890	-
Utgående redovisat värde	230 444 735	123 174 568

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	529 764	565 639
Upplupna intäkter	205 264	254 777
Reservering moms solceller	656 890	-
Summa	1 391 918	820 416

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	5 828	6 848
Bankkonto Nordea	372 763	377 700
Bankkonto SBAB	7 665 041	29 477 775
Summa	8 043 632	29 862 323

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,72	2021-11-18	4 100 000	4 200 000
Nordea Hypotek	1,00	2023-10-18	4 125 000	4 225 000
SBAB	1,40	2021-11-10	26 190 000	26 595 000
SBAB	1,26	2023-12-06	26 190 000	26 595 000
SBAB	1,94	2029-05-11	27 265 000	27 685 000
SBAB	0,92	2024-08-09	27 475 000	27 895 000
SBAB	1,28	2022-12-06	27 580 000	28 000 000
SBAB	0,88	2021-12-13	28 000 000	-
SBAB	1,32	2030-11-14	27 895 000	-
SBAB	1,25	2027-02-15	27 685 000	-
Summa			226 505 000	145 195 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	3 491 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	57 403 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	165 610 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 966 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	209 047 500

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	261 835 000	261 835 000
Summa	261 835 000	261 835 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	91 229	95 497
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	23 459	23 459
Personalens källskatt	123 792	131 320
Redovisningskonto för moms	15 161	15 509
Övrigt	3 190	3 190
Summa	256 831	268 975

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 138 203	1 966 990
Upplupna räntekostnader	25 881	26 578
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	845 417	8 586 111
Summa	3 009 501	10 579 679

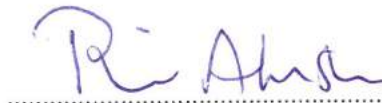
Underskrifter

Södertälje den 12/4 2021


Ester Rudolfsson Mattsson


Kay Karahmetovic


Sara Mattsson


Pia Almström


Lännart Boström


Tenho Karkulathi


Raghid Makdesi


Benjamin Mattsson



Torgny Rydberg


Alfons Löf


Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2021


Anita Ax
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

21/04-2021

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Oz

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 2020 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 tryggt 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 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 13/4 2021

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

21/04-2021

Anita Ax
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Till följd av covid 19 och det som pandemin fört med sig beslutade styrelsen att tillfälligt stänga pub- och föreningslokalen och medlemmarna har under året inte haft möjlighet att delta på pubkvällar, yoga samt stick- och hantverkscafé. Det årliga luciafikat kunde inte heller anordnas i föreningslokalen.

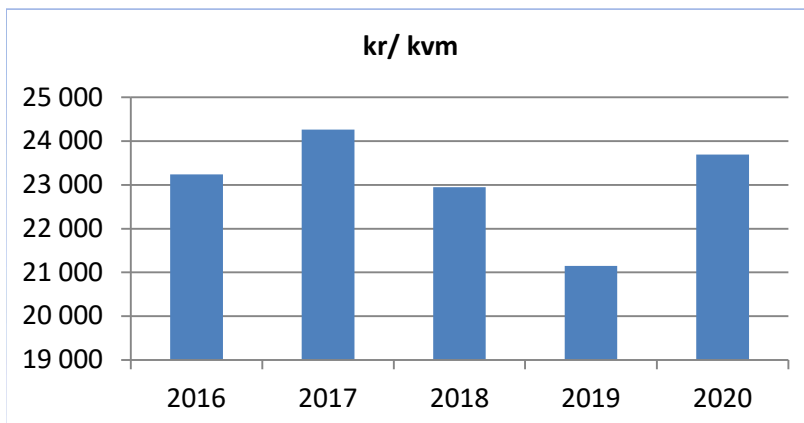
Särskilda husmöten om renoveringen har ersatts av skriftlig information för de boende på Rosenhöjdvägen 20 och 25.

WSP har istället för att finnas på plats i Etableringen på onsdagar mellan klockan 14-16 besvarat frågor som rör renoveringen per telefon.

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

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
Fasadrenovering, mm av 3 hus i fastigheten	2019
Installation av solceller på samtliga hustak	2019
Ny maskinutrustning i 14 tvättstugor	2019
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
ordningställt 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.

