



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF FOGDETORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje, 715600-1666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 har under 2018-2021 genomgått en omfattande renovering av bland annat fönster- och fasad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector och i fastighetsförsäkringen ingår även styrelseansvarförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens bostäder

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 378 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 28 998 kvm. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt. På föreningens fastighet finns 386 garage- och parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna, varav 186 är garageplatser och 19 avsedda för motorcykel och moped. Därutöver finns ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser som används för gästparkering. Föreningen förfogar även över ett antal lokaler för bastu, biljard, gym och pingis samt en pub, ett gästrum och en föreningslokal.

#### Styrelse

Ester Rudolfsson Mattsson	Ordförande, ekonomiansvarig
Jimmy Nilsson	Vice ordförande
Sara Mattsson	Sekreterare
Pia Almström	Ledamot
Lännart Boström	Ledamot
Joel Sultan	Ledamot
Kay Karahmetovic	Ledamot
Karam Younan	Ledamot
Torgny Rydberg	Ledamot
Victoria Sundberg	Ledamot
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

På tur att avgå vid årsstämman 2023 är ledamöterna Pia Almström, Kay Karahmetovic, Jimmy Nilsson, Sara Mattsson och Karam Younan.

#### 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 15 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. En seminariedag har också genomförts med den nya styrelsen. Styrelsemötet används för planering, information, diskussion och beslut.

För att underlätta arbetet har inom styrelsen inrättats fyra arbetsutskott där ärenden inför styrelsemötet

bereds och styrelsebeslut verkställs. Utskotten har sammanlagt hållit 55 protokollförda möten. Utöver detta har utskotten regelbundet genomfört protokollförda avstämningsmöten främst med HSB men även med andra avtalspartner.

### **Styrelsens ersättning**

Vid föreningsstämman 2022-05-11 beslutades om fast arvode till ordföranden om 40 000 kronor, till vice ordförande om 30 000 kronor, till sekreterare och till ekonomiansvarig om 25 000 kronor, samt till övriga ledamöter ett arvode om 12 000 kronor. Därutöver utgår ersättning med 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 2022-05-11 och totalt deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Till medlemsmötet 2022-11-22 i Rosenborgsskolans matsal kom drygt 50 medlemmar. På mötet informerade Cecilia Högberg VD på HSB Södertälje om upphandlingen av elavtalet med Telge Energi som träder i kraft den 1 januari 2023. Vidare lämnades information om föreningens ekonomi och bakgrunden till avgiftshöjningen fr o m 2023.

### **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  
HSB Södertälje ek förening  
Elis Textil Service AB  
BLP  
Entelios AB  
En Trädgårdsmästare AB  
Infometric  
Jonssons fastighetsjour  
Lanolia Städ och Service AB  
PW Hiss och EI AB  
Schneider Electric  
Securitas Direct  
Telge Energi  
Telge Nät  
Telge Återvinning  
Telia  
Telavox

#### **Uppdrag**

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetskötsel  
Teknisk förvaltning  
Markskötsel exklusive planteringar  
Snöröjning  
Entrémattor  
Rökluckor  
Elleverantör  
Skötsel och underhåll planteringar  
Individuell mätning el (IMD)  
Jour  
Trappstädning  
Hisservice  
Styr och Regler VV  
Övervakning  
Elförsörjning  
Fjärrvärme, Elnät  
Avfallshantering  
TV, bredband och telefoni  
Porttelefoni

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Laddstolpar

Installation och driftsättning av 11 laddstolpar för el- och laddhybridbilar har färdigställts under året och föreningen har erhållit 180 tkr i "Ladda bilen-bidraget" från Naturvårdsverket.

### Lekplatser

Upprustningen av föreningens tre lekplatser, Stora parken, Sjöparken och Snurrparken, har som avtalats slutförts under året. HAGS har upphandlats för ändamålet och arbetet har utförts stegvis så att det har funnits tillgång till öppna lektytor i området under tiden. I början av september invigdes lekplatserna med både aktiviteter för barn och vuxna och möjlighet till kaffe med tilltugg och många ville vara med.

### Bytesrum

Som en del i föreningens miljöarbete har medlemmarna sedan maj månad tillgång till bytesrummet med adress Rosenhöjdsvägen 22 och möjlighet att lämna eller byta till sig saker i stället för att slänga det som är fullt användbart.

### Odlingslotter

I juni invigdes de 16 odlingslotter som föreningen med stöd av En trädgårdsmästare har installerat. För ändamålet har 32 pallkragar, jord, gödsel och markduk införskaffats och en avgift för odlingslotten på 200 kr/år har tagits ut.

### Fordonstvätten

I början av året beslutade styrelsen att tillfälligt stänga fordonstvätten i garaget och främst av säkerhetsskäl. Därefter har miljökontoret på Södertälje kommun utfört en tillsyn av föreningens platser för fordonstvätt som visar att föreningen varken levde upp till gällande miljölagstiftning eller SYVAB:s riktlinjer för verksamhetsområdet. Att åtgärda de påtalade bristerna skulle innebära ett omfattande arbete till stora kostnader. Det har föranlett styrelsen att fatta beslut om att stänga fordonstvättarna permanent och att följa avvecklingsplanen framtagna av miljökontoret Södertälje kommun.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 1 januari år 2023 för att föreningen ska kunna hantera tillkommande kostnader för höjda räntor, elpriset samt övriga prisökningar till följd av inflationen, amortering på lånen. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV.

### Medlemsinformation

Under året har 31 överlåtelse skett. Föreningen hade 474 medlemmar vid årets utgång.

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig besiktning utfördes 2022-08-25.

### Garantibesiktning

Under året har garantibesiktning efter två år genomförts i sex av föreningens hus och de lägenheter där det krävs åtgärd från entreprenören Front har fått återkoppling. Utmärkande garantifel är läckage på balkong samt problem med persiennsnören och vred.

### Försäkringsärenden

Även under 2022 har föreningen åtgärdat vattenskadorna som medfört höga kostnader för föreningen i form av utrivning, uttorkning och utredning. Kostnaderna för vattenskadorna uppgick till 1 181 391 kronor och har till stor del täckts av fastighetsförsäkringen och föreningen har fått ersättning från Protector med 1 153 290 kronor.

### Årets investeringar

Beskrivning	Kostnad, Tkr
Lekplatser	2 296
Laddstolpar	255

### Årets utförda underhåll

Underhållsåtgärd	Kostnad, Tkr
Belysning garage o trapphus	186
Markytor och plantering	140

### Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

#### Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, Tkr
Stammar	2028	
Garage	2024	

#### Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, Tkr
Stamspolning	2023	285

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 931 600	-	21 036 522	29 636 471	-6 882 430
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 951 000	-1 951 000	
Uttag ur yttre fond			-2 112 292	2 112 292	
Balanseras i ny räkning				-6 882 430	6 882 430
Årets resultat					2 560 811
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 931 600</b>	<b>-</b>	<b>20 875 230</b>	<b>22 915 333</b>	<b>2 560 811</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	27 132 514	24 813 601	23 159 398	21 712 609	20 134 239
Årets resultat	2 560 811	-6 882 430	5 158 204	2 140 224	3 562 461
Soliditet %	16	15	18	24	39
Likviditet %	143	64	121	285	467
Snittränta lån den 31/12 %	1,5	1,2	1,3	1,3	1,1
Räntekänslighet %	11,5	11,8	10,5	7,3	3,4
Årsavgift i kr/ kvm	811	788	743	688	637
Skuldsättning i kr/ kvm	9 311	9 300	7 811	5 007	2 160
Sparande i kr/ kvm	331	246	278	248	221
Energikostnad i kr/ kvm	133	163	159	186	198

**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>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 032 116</b>	<b>35 459 195</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		27 132 514	24 813 601
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		51 269	36 120
Nya lån		4 499 999	47 000 000
Minskning av kortfristiga fordringar		-	168 157
Återbetalning moms solceller		1 142 905	
Ökning av kortfristiga skulder			-
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>32 826 687</b>	<b>72 017 878</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-11 669 133	-11 773 850
Övriga externa kostnader		-1 220 070	-1 238 026
Underhåll enligt plan		-325 547	-2 112 292
Personalkostnader		-1 239 017	-1 320 320
Köp av anläggningstillgångar		-2 072 861	-58 322 409
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-3 468 709	-3 386 297
Ökning av kortfristiga fordringar		-1 513 029	
Minskning av kortfristiga skulder		-5 334 964	-17 463 190
Amortering av lån		-4 189 189	-3 828 573
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-31 032 519</b>	<b>-99 444 957</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>1 794 168</b>	<b>-27 427 079</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 032 116</b>	<b>35 459 195</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 826 284</b>	<b>8 032 116</b>



## Resultatdisposition

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	22 915 333
Årets resultat	<u>2 560 811</u>
Summa	25 476 144

### Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-325 547
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 204 000
Balanserat utgående resultat	<u>24 597 691</u>
Summa	25 476 144

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	25 979 224	24 712 906
Övriga rörelseintäkter	3	1 153 290	100 695
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>27 132 514</u>	<u>24 813 601</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-11 669 133	-11 773 850
Övriga externa kostnader	5	-1 220 070	-1 238 026
Underhåll enligt plan	6	-325 547	-2 112 292
Personalkostnader och arvoden	7	-1 239 017	-1 320 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 700 496	-2 714 024
Övriga rörelsekostnader	8	-	-9 187 342
<b>Rörelseresultat</b>		<u>5 978 251</u>	<u>-3 532 253</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 269	36 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 468 709	-3 386 297
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 560 811</u>	<u>-6 882 430</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 560 811</u>	<u>-6 882 430</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	313 318 082	318 568 472
Inventarier, verktyg och installationer	10	84 774	125 668
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	479 254
		<u>313 402 856</u>	<u>319 173 394</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>313 403 356</u>	<u>319 173 894</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 611	1 897
Övriga fordringar		1 481 698	52 827
Avräkningskonto HSB Södertälje		7 074 097	5 011 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	648 412	564 969
		<u>9 206 818</u>	<u>5 631 067</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	2 752 187	3 020 742
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>11 959 005</u>	<u>8 651 809</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>325 362 361</u>	<u>327 825 703</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		20 875 230	21 036 522
		25 806 830	25 968 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		22 915 333	29 636 471
Årets resultat		2 560 811	-6 882 430
		25 476 144	22 754 041
<b>Summa eget kapital</b>		51 282 974	48 722 163
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	173 557 424	218 490 363
		173 557 424	218 490 363
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	96 429 814	51 186 064
Leverantörsskulder		550 093	1 375 616
Skatteskulder		57 707	43 431
Övriga kortfristiga skulder	15	305 762	324 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 178 587	7 683 876
		100 521 963	60 613 177
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		325 362 361	327 825 703

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

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

Inventarier skrivs av med 10-20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kr kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	23 530 116	22 844 388
Förbrukningsavgifter, el	661 124	427 462
Hyror bilplatser	1 733 870	1 502 190
Hysesbortfall	-263 126	-236 005
Parkeringsavgifter	88 844	76 285
Återbäring från HSB Södertälje	118 528	
Övriga intäkter	109 868	98 586
<b>Summa</b>	<b>25 979 224</b>	<b>24 712 906</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	1 153 290	100 695
<b>Summa</b>	<b>1 153 290</b>	<b>100 695</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	1 015 660	1 426 494
Fastighetsskötsel	2 791 949	2 441 927
Försäkringar	453 371	439 516
Kabel-tv/ bredband	727 184	769 807
Kommunal fastighetsavgift	669 582	618 162
Löpande underhåll	702 905	1 007 849
Försäkringsärenden	1 181 391	392 509
Sophantering	407 477	504 582
Uppvärmning	2 834 640	3 300 370
Vatten och avlopp	818 351	846 377
Övriga driftskostnader	66 623	26 257
<b>Summa</b>	<b>11 669 133</b>	<b>11 773 850</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	639 141	481 467
Föreningsverksamhet	43 500	9 527
Konsultarvoden	51 060	175 399
Kontorsmaterial och trycksaker		6 607
Medlemsavgift HSB	118 400	118 400
Pantförskrivningsavgifter	21 713	36 646
Revisionsarvoden	37 200	25 000
Telefoni	19 914	26 230
Underhållsplan	16 500	
Vicevärd/ förvaltare	199 383	293 772
Överlåtelseavgifter	31 343	42 803
Övrigt	41 916	22 175
<b>Summa</b>	<b>1 220 070</b>	<b>1 238 026</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen		817 033
Installationer		300 386
El, tele		-
VA / sanitet, stammar	-	371 000
Markytor	139 588	514 104
Sopsystem	-	109 769
Belysning garage o trapphus	185 959	
<b>Summa</b>	<b>325 547</b>	<b>2 112 292</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode, fast	204 000	204 000
Styrelsearvode, styrelsemöten	191 600	187 200
Styrelsearvode, utskottsmöten	352 000	421 000
Styrelsearvode, övriga arvoden och ersättningar	126 150	97 800
Arvode, föreningsvald revisor	7 600	8 500
Arvode, valberedning	18 000	18 000
Arvode, övriga utskottsmöten	14 000	32 000
Övriga arvoden och ersättningar	66 700	73 000
Sociala avgifter	258 967	273 195
Utbildning, kurser och konferenser		5 625
<b>Summa</b>	<b>1 239 017</b>	<b>1 320 320</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid utrangering, byggnader	-	9 187 342
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>9 187 342</b>

## Not 9 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	340 161 126	70 845 643
Ingående anskaffningsvärden mark	1 602 000	1 602 000
Årets investering byggnader	-	288 944 780
Retroaktivt momsavdrag investering solceller 2019	-1 142 904	
Årets investering markanläggningar	2 552 114	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-19 629 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 172 336</b>	<b>341 763 126</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 194 654	-30 963 479
Årets avskrivningar	-6 659 600	-2 673 130
Årets avyttringar och utrangeringar		10 441 955
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 854 254</b>	<b>-23 194 654</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>313 318 082</b>	<b>318 568 472</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	251 000 000	205 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	5 800 000	2 926 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	86 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 740 000	3 740 000
<b>Summa</b>	<b>346 540 000</b>	<b>279 666 000</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	823 326	823 326
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	823 326	823 326
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-697 658	-656 763
Årets avskrivning enligt plan	-40 894	-40 895
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	-738 552	-697 658
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 774</b>	<b>125 668</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	479 254	230 444 735
Årets investering	2 072 861	58 322 409
Färdigställt under året	-2 552 115	-288 944 780
Omklassificering	-	656 890
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>479 254</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	648 412	564 969
<b>Summa</b>	<b>648 412</b>	<b>564 969</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	4 263	4 263
Bankkonto Nordea	345 200	366 823
Bankkonto SBAB	2 402 724	2 649 656
<b>Summa</b>	<b>2 752 187</b>	<b>3 020 742</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,22	2024-11-20	3 938 500	4 038 500
Nordea Hypotek	1,00	2023-10-18	3 925 000	4 025 000
SBAB	0,83	2024-10-16	25 400 885	25 789 177
SBAB	1,26	2023-12-06	25 380 000	25 785 000
SBAB	1,94	2029-05-11	26 425 000	26 845 000
SBAB	0,92	2024-08-09	26 635 000	27 055 000
SBAB	3,08	2023-12-06	26 740 000	27 160 000
SBAB	1,05	2025-10-16	27 164 728	27 580 000
SBAB	1,32	2030-11-14	27 055 000	27 475 000
SBAB	1,25	2027-02-15	26 845 000	27 265 000
SBAB	1,00	2023-03-13	26 291 250	26 696 250
SBAB	3,74	2026-07-09	9 925 000	10 000 000
SBAB	2,71	2023-11-01	9 812 500	9 962 500
SBAB	2,15	2026-02-12	4 449 375	
<b>Summa</b>			<b>269 987 238</b>	<b>269 676 427</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			4 281 064	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			92 148 750	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>173 557 424</b>	

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	17 124 256
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	248 581 918

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	275 415 000	275 415 000
<b>Summa</b>	<b>275 415 000</b>	<b>275 415 000</b>

## Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	110 267	117 639
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	23 359	23 459
Personalens källskatt	146 670	161 054
Redovisningskonto för moms	22 276	18 848
Övrigt	3 190	3 190
<b>Summa</b>	<b>305 762</b>	<b>324 190</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 317 048	2 288 322
Upplupna räntekostnader	39 295	17 177
Upplupna kostnader		4 711 648
Övriga upplupna kostnader fönsterbyte	822 244	666 729
<b>Summa</b>	<b>3 178 587</b>	<b>7 683 876</b>

## Underskrifter

Via digital signering

.....  
Ester Rudolfsson Mattsson

.....  
Jimmy Nilsson

.....  
Sara Mattsson

.....  
Pia Almström

.....  
Lännart Boström

.....  
Joel Sultan

.....  
Kay Karahmetovic

.....  
Karam Younan

.....  
Torgny Rydberg

.....  
Victoria Sundberg

.....  
Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....  
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 2022.

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 2022 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 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 från BoRevision 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 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 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 revisionsssed 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. Risker 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.

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Ax  
Av föreningen vald revisor





# 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.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)