

ÅRSREDOVISNING 2025

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

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fogdetorp i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-1666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbäret 1	1967-01-01	
Stenbäret 2	1967-01-01	
Stenbäret 3	1967-01-01	
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
378	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 998
205	garageplatser	1 931
190	p-platser	0
Totalt 773 objekt		**30 929**

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 108 st 2 rok, 162 st 3 rok, 54 st 4 rok.

Dokument-ID 092221155557574775202 Signerat PEA, KY, PL, MS, JS, LB1, KK, LB2, VS, OGEA, JA, EM, KE

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pia Alexandersson	Ordförande
Lännart Boström	Ledamot
Victoria Sundberg	Ledamot
Mats Sunnergren	Ledamot
Kay Karahmetovic	Ledamot
Joel Sultan	Ledamot
Liselotte Bexar	Ledamot
Johan Ahtela	Ledamot
Oskar Ané	Ledamot
Karam Younan	Ledamot
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Alexandersson, Victoria Sundberg, Kay Karahmetovic och Joel Sultan.

Revisorer har varit: Ester Rudolfsson Mattsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Christina Kjellqvist (sammankallande), Sture Wikberg samt Viktoria Rhawi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30.

Renovering av garaget: Under året har en större renovering av garaget pågått. Arbetet kommer att slutföras under våren 2026.

Försäkringsärenden: Föreningen har arbetat för att minska vattenskadekostnader genom ökad kontroll och uppföljning vid renoveringar. Arbetet har gett resultat och försäkringspremien för 2026 är 14% lägre än för 2025.

Garantibesiktning: Under året har slutbesiktning gjorts av hus 20, 28 och 30 efter den stora fastighetsrenoveringen som genomfördes 2018-2021.

Årsavgifter: Årsavgiften har höjts med 1 % fr om 1 januari 2026 och arbete pågår för att minska föreningens utgifter på ett smart sätt så att standard och en sund förvaltning bevaras. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, TV och telefoni.

Föreningen kommer med anledning av Skatteverkets nya ställningstagande om moms på parkeringsplatser att undersöka möjlighet att tillgodogöra sig investeringsmoms retroaktivt kopplat till den garagerenovering som genomförs.

Följande större underhållsåtgärder och investeringar har genomförts under senare år:
Fastigheten har under 2018-2021 genomgått en omfattande renovering av bland annat fönster och fasad.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Garagerenovering
2025	Upprustning av pingisrummet
2025	Renovering av grovtvättstugan
2025	Nya utegrillar till lekparkerna och vid fotbollsplanen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024-2026	Garagerenovering
2026	Utomhusmiljö, arbetet fortsätter med förbättringar tex staket, buskar
2026	Laddstolpar
2026	Ny sopsorteringstation
2024-2027	Lokalrenoveringar

Medlemsinformation

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 478 och under året har det tillkommit 53 och avgått 56 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 475.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	144	233	253	310	231
Skuldsättning, kr/kvm	9 202	8 740	8 559	8 729	8 719
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 814	9 322	9 128	9 311	9 300
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	205	197	191	151	180
Årsavgifter, kr/kvm	945	918	890	834	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	86	84	87	92
Totala intäkter, kr/kvm	960	997	950	877	802
Nettoomsättning, tkr	29 440	28 213	28 090	25 979	24 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 912	21	920	2 561	-6 882
Soliditet, %	15	16	16	16	15

Förklaring till nyckeltalen finns i not 1.

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas. Nyckeltal som inkluderar totalytan har därför räknats om för tidigare år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 834 299 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 144 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 1 % fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	4 931 600	0	0	4 931 600
Underhållsfond, kr	24 418 268	0	172 151	24 590 419
S:a bundet eget kapital, kr	**29 349 868**	**0**	**172 151**	**29 522 019**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 871 339	39 371	-172 151	22 738 560
Årets resultat, kr	39 371	-39 371	-2 893 718	-2 893 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**22 910 710**	**0**	**-3 065 869**	**19 844 842**
S:a eget kapital, kr	**52 260 578**	**0**	**-2 893 718**	**49 366 861**

Dokument-ID 092221155557574775202 Signerat PEA, KY, PL, MS, JS, LB1, KK, LB2, VS, OGEA, JA, EM, KE

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 467 849 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 910 711
Årets resultat, kr	-2 893 718
Reservation till underhållsfond, kr	-640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 849
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**19 844 842**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**19 844 842**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	29 439 823	28 213 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 214	2 632 202
Summa Rörelseintäkter		**29 703 037**	**30 845 628**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 039 092	-16 225 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-614 938	-448 195
Personalkostnader	Not 6	-1 152 596	-1 042 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 870 517	-6 877 038
Summa Rörelsekostnader		**-24 677 143**	**-24 593 472**
Rörelseresultat		**5 025 894**	**6 252 156**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		387 090	412 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 324 702	-6 643 639
Summa Finansiella poster		**-7 937 612**	**-6 230 785**
Resultat efter finansiella poster		**-2 911 718**	**21 371**
Resultat före skatt		**-2 911 718**	**21 371**
Skatter			
Övriga skatter		18 000	18 000
Summa Skatter		**18 000**	**18 000**
Årets resultat		**-2 893 718**	**39 371**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	294 631 298	301 557 675
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	18 742
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	21 568 906	6 775 246
Summa Materiella anläggningstillgångar		**316 200 204**	**308 351 663**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**316 200 704**	**308 352 163**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 059	6 586
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 114 070	4 993 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 042 199	2 887 724
Summa Kortfristiga fordringar		**5 175 328**	**7 887 320**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	17 248 401	12 881 794
Summa Kassa och bank		**17 248 401**	**12 881 794**
Summa Omsättningstillgångar		**22 423 729**	**20 769 114**
Summa Tillgångar		**338 624 433**	**329 121 276**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		24 590 419	24 418 268
Summa Bundet eget kapital		**29 522 019**	**29 349 868**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 738 560	22 871 339
Årets resultat		-2 893 718	39 371
Summa Fritt eget kapital		**19 844 842**	**22 910 711**
Summa Eget kapital		**49 366 860**	**52 260 579**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	238 166 357	198 856 634
Summa Långfristiga skulder		**238 166 357**	**198 856 634**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 430 189	71 455 976
Leverantörsskulder		976 643	2 917 827
Skatteskulder		36 989	28 924
Övriga kortfristiga skulder		319 346	279 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 328 049	3 322 298
Summa Kortfristiga skulder		**51 091 216**	**78 004 064**
Summa Skulder		**289 257 573**	**276 860 698**
Summa Eget kapital och skulder		**338 624 433**	**329 121 276**

Dokument-ID 09222115557574775202 Signerat PEA, KY, PL, MS, JS, LB1, KK, LB2, VS, OGEA, JA, EM, KE

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 025 894	6 252 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 870 517	6 877 038
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**6 870 517**	**6 877 038**
Erhållen ränta	387 090	412 854
Erlagd ränta	-8 335 598	-6 640 641
Betald inkomstskatt	18 000	18 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 965 902**	**6 919 407**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 744 561	-2 098 490
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 876 165	2 230 982
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-131 604**	**132 492**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 834 299**	**7 051 899**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 719 058	-6 752 223
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-14 719 058**	**-6 752 223**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 283 936	5 606 436
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**14 283 936**	**5 606 436**
Årets kassaflöde	**3 399 176**	**5 906 112**
Likvida medel vid årets början	**17 867 315**	**11 961 203**
Likvida medel vid årets slut	**21 266 491**	**17 867 315**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11268 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 594 064	25 571 364
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	796 080	835 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 769 847	1 761 232
	Hyror förbrukningsbaserad	46 932	-73 713
	Övriga primära intäkter	303 001	231 494
	Summa Bruttoomsättning	**29 509 924**	**28 325 465**
	Hyresbortfall	-70 101	-112 039
	Summa	**-70 101**	**-112 039**
	Summa Nettoomsättning	**29 439 823**	**28 213 426**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	114 200	2 572 661
	Övriga sekundära intäkter	149 014	59 541
	Summa Övriga rörelseintäkter	**263 214**	**2 632 202**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 330 170	-3 088 331
	Snö och halk-bekämpning	-341 419	-318 087
	Reparationer	-1 417 254	-977 500
	Planerat underhåll	-467 849	-280 415
	Försäkringsskador	-696 752	-2 784 152
	El	-1 579 671	-1 689 355
	Uppvärmning	-3 315 058	-3 215 697
	Vatten	-1 447 314	-1 182 526
	Sophämtning	-580 430	-485 195
	Fastighetsförsäkring	-1 205 111	-687 751
	Kabel-TV och bredband	-826 716	-766 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-738 672	-711 540
	Övriga driftkostnader	-92 677	-38 700
	Summa Driftskostnader	**-16 039 092**	**-16 225 832**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-5 189
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-108 020	-38 271
	Administrationskostnader	-180 068	-109 178
	Extern revision	-33 450	-33 700
	Konsultkostnader	-93 563	-53 993
	Medlemsavgifter	-118 400	-118 400
	Föreningsverksamhet	-42 100	-42 887
	Övriga förvaltningskostnader	-39 338	-46 578
	Summa Övriga externa kostnader	**-614 938**	**-448 195**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-428 600	-357 600
	Revisionsarvode	-10 000	-7 000
	Övriga arvoden	-441 500	-430 600
	Sociala avgifter	-263 592	-236 662
	Övriga personalkostnader	-8 904	-10 546
	Summa Personalkostnader	**-1 152 596**	**-1 042 408**

Dokument-ID 09222115557574775202 Signerat PEA, KY, PL, MS, JS, LB1, KK, LB2, VS, OGEA, JA, EM, KE

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	340 782 002	340 782 002
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 602 000	1 602 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 714 883	2 552 115
	Årets investeringar	0	162 768
	Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	-74 602	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**345 024 282**	**345 098 884**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-43 541 209	-36 696 567
	Årets avskrivningar	-6 851 775	-6 844 642
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-50 392 984**	**-43 541 209**
	Utgående redovisat värde	**294 631 298**	**301 557 675**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	251 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 300 000	3 740 000
Summa	**305 700 000**	**346 540 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	289 314 000	275 415 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**289 314 000**	**275 415 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	823 326	823 326
	Årets investeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**823 326**	**823 326**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-804 584	-772 189
	Årets avskrivningar	-18 742	-32 396
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-823 326**	**-804 584**
	Utgående redovisat värde	**0**	**18 742**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 775 246	185 790
	Årets investeringar	14 793 660	6 589 455
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**21 568 906**	**6 775 246**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 018 090	4 985 520
	Övriga fordringar	95 980	7 489
	Summa Övriga fordringar	**4 114 070**	**4 993 009**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	1 015 034	1 196 211
	Uppl försäkringsersättning	0	1 596 914
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 165	94 599
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 042 199**	**2 887 724**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	4 263	4 263
	Bankkonto Nordea	202 413	262 414
	Bankkonto SBAB	17 041 725	12 615 117
	Summa Kassa och bank	**17 248 401**	**12 881 794**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek	2,87%	2026-11-20	3 638 500	100 000
Nordea Hypotek	2,84%	2027-10-20	2 625 000	100 000
SBAB Bank AB	3,88%	2028-11-17	24 165 000	405 000
SBAB Bank AB	3,11%	2029-01-15	18 715 000	285 000
SBAB Bank AB	3,58%	2027-05-11	9 737 500	150 000
SBAB Bank AB	2,15%	2026-02-12	4 246 875	67 500
SBAB Bank AB	3,24%	2030-11-22	9 362 500	150 000
SBAB Bank AB	3,74%	2026-07-09	9 475 000	150 000
SBAB Bank AB	4,11%	2026-01-14	25 076 250	405 000
SBAB Bank AB	3,30%	2032-09-13	25 918 912	415 272
SBAB Bank AB	1,32%	2030-11-14	25 795 000	420 000
SBAB Bank AB	1,25%	2027-02-15	25 585 000	420 000
SBAB Bank AB	3,52%	2032-11-22	25 480 000	420 000
SBAB Bank AB	2,94%	2028-07-14	25 375 000	420 000
SBAB Bank AB	1,94%	2029-05-11	25 165 000	420 000
SBAB Bank AB	2,95%	2027-11-09	24 236 009	388 292
			284 596 546	**4 716 064**

Långfristig del	238 166 357
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 993 564
Lån som ska konverteras inom ett år	42 436 625
Kortfristig del	46 430 189
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 716 064
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	18 864 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	47 222 552
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 398 727	2 292 377
Upplupna räntekostnader	27 300	38 196
Övriga upplupna kostnader	902 022	991 725
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 328 049**	**3 322 298**

Denna årsredovisningen upprättades 2026-04-07. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje

Org.nr 715600-1666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

Dokument-ID 09222115557574960038 Signerat EM, KE

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:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ester Mattsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574960038 Signerat EM, KE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fogdetorp i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pia Elisabet Alexandersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:09:43

Karam Younan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:50:30

Peter Lennartsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:11:12

Mats Sunnergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:57:43

Joel Sultan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:00:32

Lännart Boström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:48:14

Kay Karahmetovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:04:10

Liselotte Bexar
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:03:26

Victoria Sundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:18:00

Oskar Gustav Edvard Ané
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:54:04

Johan Ahtela
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:17:22

Ester Mattsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:11:57

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:08:28

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fogdetorp i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ester Mattsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:10:23

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:07:39

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.