



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Fogdegården i Varnhem

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fogdegården i Varnhem med säte i Skara org.nr 716410-3447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skara kommun:

| Fastighet     | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Klostret 4:56 | 1978-10-05    | 1979                 |
| Klostret 4:57 | 1978-10-05    | 1979                 |
| Klostret 4:58 | 1978-10-05    | 1979                 |
| Klostret 4:59 | 1978-10-05    | 1979                 |
| Klostret 4:60 | 1978-10-05    | 1979                 |
| Klostret 4:61 | 1978-10-05    | 1979                 |
| Klostret 4:62 | 1978-10-05    | 1979                 |
| Klostret 4:63 | 1978-10-05    | 1979                 |

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. 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 <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 46    | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 346                    |
| 46    | garageplatser                         | 676                      |
| 10    | p-platser                             | 0                        |

Totalt 102 objekt5 022

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 8 st 3 rok, 25 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Husen är uppförda på adresserna Fogdegårdsvägen 1-50 i Varnhem.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll                   |
|-----------------------|------------------------|
| Esa Ahlgrand          | Ordförande             |
| Mikael Blom           | Ledamot                |
| Karin Druid           | Ledamot                |
| Christian Hjalmarsson | Ledamot                |
| Camilla Johansson     | Ledamot                |
| Charina Olsson        | Ledamot                |
| Alexander Sixtensson  | Ledamot                |
| Roy Berggren          | Ledamot, utsedd av HSB |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Esa Ahlgrand, Mikael Blom, Christian Hjalmarsson, Camilla Johansson och Charina Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Esa Ahlgrand, Charina Olsson och Mikael Blom.

Uppdraget som föreningsvald revisor har under året varit vakant. HSB Riksförbund utser en av två revisorer och har utsett en revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt-Göran Johansson (sammankallande), Lena Christersson samt Hanna Brenander, valda vid föreningsstämman.

Bengt-Göran Johansson som länge varit vicevärd avtackades i september.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 15 medlemmar, som tillsammans utgjorde 12 röster.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % per 2025-01-01. Den obligatoriska garagehyran höjdes samtidigt med 40 kr/mån. I samband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2026-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-29.

## Under året har följande underhållsåtgärder gjorts:

- Nya takstegar för sotaren har satts upp/utbytts under 2025
- Då föreningen tidigare drabbats av att vatten läckt in i lägenheter vid kraftiga regnoväder, har den förebyggande översynen av taken på alla huskroppar fortsatt under året
- För att öka tryggheten och minska risken för stöldar har styrelsen köpt in övervakningskameror som kommer att installeras vid garagen

**Följande större åtgärder har senast genomförts:**

| Årtal     | Åtgärd                                                   |
|-----------|----------------------------------------------------------|
| 2014      | Takbehandling, målning av pannor                         |
| 2015-2016 | Installation av bredband                                 |
| 2016      | Byte av fönster                                          |
| 2018      | Byte av hängrännor                                       |
| 2018      | Fasader, tvätt och målning                               |
| 2019      | Installation av radonbrunnar                             |
| 2020      | Asfaltering av p-platser                                 |
| 2021      | Renovering och asfaltering av garage                     |
| 2021      | Installation av laddstolpar till elbil                   |
| 2023-2024 | Uppdatering av planteringsytor med tillhörande gångstråk |

Energideklaration genomfördes år 2019. OVK-besiktning gjordes under år 2017-2018.

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

- Översynen av tak för att förebygga fler vattenläckor fortsätter under 2026
- Övervakningskameror kommer att sättas upp vid garagen under 2026
- Byte av utkast som sitter på utsidan av fastigheterna kommer att ske under 2026
- Varmvattenberedare byts ut löpande efter behov
- Sätta upp tråd/vajer på taknockarna för att förhindra fåglar på taken
- Se över burspråk och andra håligheter, för att förhindra häckning under tak
- Åtgärda ogräsgenomväxning i flertalet garage
- Ansning av träd som står vid garage, på grund av kaj-invasion

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59, varav 58 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 243   | 205   | 221   | 228   | 220   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 595 | 1 657 | 1 816 | 1 873 | 2 086 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 843 | 1 915 | 2 099 | 2 164 | 2 410 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 4     | 4     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 51    | 45    | 44    | 44    | 43    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 500   | 491   | 473   | 452   | 452   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 99    | 99    | 99    | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 484   | 475   | 459   | 437   | 436   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 422 | 2 379 | 2 297 | 2 192 | 2 187 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 440   | 362   | 450   | 558   | 521   |
| Soliditet, %                           | 43    | 40    | 37    | 35    | 30    |

Förklaring av ovan nyckeltal finns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 305 100                  | 0                                                                      | 0                         | 1 305 100                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 586 693                  | 0                                                                      | 212 530                   | 3 799 223                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 891 793</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>212 530</b>            | <b>5 104 323</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 003 218                  | 362 042                                                                | -212 530                  | 1 152 731                  |
| Årets resultat, kr                    | 362 042                    | -362 042                                                               | 439 938                   | 439 938                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 365 260</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>227 408</b>            | <b>1 592 669</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 257 053</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>439 938</b>            | <b>6 696 992</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 431 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 470 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 | 1 365 261        |
| Årets resultat, kr                                  | 439 938          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -431 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 218 470          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 592 669</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 592 669</b> |

### Tillägg till resultaträkningen:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Årets resultat                       | 439 938        |
| Avsättning till underhållsfond       | -431 000       |
| <u>Disposition ur underhållsfond</u> | <u>218 470</u> |
| Resultat efter fondförändring        | 227 408        |

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 421 506                | 2 378 564                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 10 181                   | 9 197                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 431 687</b>         | <b>2 387 761</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -900 238                 | -863 646                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -135 163                 | -106 095                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -167 121                 | -218 343                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -562 598                 | -562 598                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 765 120</b>        | <b>-1 750 682</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>666 567</b>           | <b>637 079</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 53 490                   | 64 138                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -280 119                 | -339 174                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-226 629</b>          | <b>-275 036</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>439 938</b>           | <b>362 042</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>439 938</b>           | <b>362 042</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>439 938</b>           | <b>362 042</b>           |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                         |        |            |            |
|-----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Materiella anläggningstillgångar        |        |            |            |
| Byggnader och mark                      | Not 10 | 11 595 079 | 12 157 677 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar  |        | 11 595 079 | 12 157 677 |
| Finansiella anläggningstillgångar       |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 11 | 2 000      | 2 000      |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 2 000      | 2 000      |
| Summa Anläggningstillgångar             |        | 11 597 079 | 12 159 677 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 156 793  | 1 027 952  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 96 898     | 97 803     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 253 691  | 1 125 755  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 14 | 2 700 000  | 2 200 000  |
| Summa Kortfristiga placeringar               |        | 2 700 000  | 2 200 000  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 940        | 938        |
| Summa Kassa och bank                         |        | 940        | 938        |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 3 954 631  | 3 326 693  |
| Summa Tillgångar                             |        | 15 551 710 | 15 486 370 |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  | 1 305 100        | 1 305 100        |
| Fond för yttre underhåll         | 3 799 223        | 3 586 693        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>5 104 323</b> | <b>4 891 793</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                  |                  |
| Balanserat resultat              | 1 152 731        | 1 003 218        |
| Årets resultat                   | 439 938          | 362 042          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>1 592 669</b> | <b>1 365 261</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>6 696 992</b> | <b>6 257 054</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 163 502 500   | 6 070 318         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>3 502 500</b>  | <b>6 070 318</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 4 505 626         | 2 251 794         |
| Leverantörsskulder                              | 23 702            | 113 442           |
| Skatteskulder                                   | 34 947            | 25 217            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17539 644     | 520 588           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18248 300     | 247 957           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>5 352 219</b>  | <b>3 158 998</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>8 854 719</b>  | <b>9 229 316</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>15 551 710</b> | <b>15 486 370</b> |



# Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 666 567   | 637 079   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 562 598   | 562 598   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 562 598   | 562 598   |
| Erhållen ränta                                                               | 60 860    | 62 395    |
| Erlagd ränta                                                                 | -282 146  | -336 419  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 007 879 | 925 652   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -6 914    | -3 193    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -58 584   | -5 641    |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -65 498   | -8 834    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 942 380   | 916 818   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -313 986  | -799 958  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -313 986  | -799 958  |
| Årets kassaflöde                                                             | 628 394   | 116 860   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 226 526 | 3 109 666 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 3 854 920 | 3 226 526 |



**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: 10-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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 | 8 879 215 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 9 301 kr     |

### 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 möta 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).

*\*I Brf Fogdegården faktureras varje bostadsrätt enskilt för uppvärmning av bostaden. Yta för kallgarage är exkluderad.*

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

*\*I nyckeltalet ingår även obligatoriska avgifter som garagehyra, varför även dessa kvadratmeter räknas med. Uppvärmning, hushållsel, TV/bredband och sophämtning bekostas enskilt av varje 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 345 136                | 2 299 140                |
|       | Årsavgifter garage                      | 165 600                  | 165 600                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 15 000                   | 15 000                   |
|       | Intäkter från laddtjänster              | 141                      | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                 | 1                        | 571                      |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>2 525 878</b>         | <b>2 480 311</b>         |
|       | Hysesbortfall                           | -4 375                   | -1 750                   |
|       | Avsatt till inre fond                   | -99 997                  | -99 997                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-104 372</b>          | <b>-101 747</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>2 421 506</b>         | <b>2 378 564</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Återbäring Länsförsäkringar             | 10 181                   | 6 397                    |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 0                        | 2 800                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>10 181</b>            | <b>9 197</b>             |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning*      | -143 449                 | -144 646                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -10 000                  | -26 000                  |
|       | Reparationer                            | -22 691                  | -109 357                 |
|       | Planerat underhåll                      | -218 470                 | -107 010                 |
|       | El                                      | -49 059                  | -49 853                  |
|       | Vatten                                  | -170 674                 | -146 051                 |
|       | Renhållning                             | -6 708                   | -6 708                   |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -80 805                  | -77 325                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -195 562                 | -195 563                 |
|       | Övriga driftkostnader                   | -2 821                   | -1 133                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-900 238</b>          | <b>-863 646</b>          |

\*I fastighetsskötsel och förvaltning ingår även administrativ förvaltning

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -36 997                  | -18 721                  |
|       | Kontorsmaterial                                                                          | -1 523                   | -6 568                   |
|       | Juridiska kostnader                                                                      | -33 544                  | -12 484                  |
|       | Extern revision                                                                          | -16 500                  | -13 375                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | 0                        | -8 545                   |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -26 325                  | -25 650                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -12 362                  | -14 351                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -7 912                   | -6 401                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-135 163</b>          | <b>-106 095</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | 0                        | 0                        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -58 290                  | -47 300                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | 0                        | -2 000                   |
|       | Vicevärdsarvode                                                                          | -36 000                  | -90 000                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -41 380                  | -44 400                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -29 951                  | -33 643                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 500                   | -1 000                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-167 121</b>          | <b>-218 343</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -520 375                 | -520 375                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -42 223                  | -42 223                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-562 598</b>          | <b>-562 598</b>          |

| Not 8  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 875                      | 1 417                    |
|        | Ränteintäkter placeringar                                     | 52 545                   | 62 447                   |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 70                       | 274                      |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>53 490</b>            | <b>64 138</b>            |
| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -280 119                 | -337 715                 |
|        | Övriga räntekostnader                                         | 0                        | -1 459                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-280 119</b>          | <b>-339 174</b>          |
| Not 10 | Byggnader och mark                                            | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 21 492 545               | 21 492 545               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 465 000                  | 465 000                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 838 475                  | 838 475                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>22 796 020</b>        | <b>22 796 020</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -10 638 343              | -10 075 745              |
|        | Årets avskrivningar                                           | -562 598                 | -562 598                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-11 200 941</b>       | <b>-10 638 343</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>11 595 079</b>        | <b>12 157 677</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 18 113 000               | 18 113 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 0                        | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 7 962 000                | 7 962 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>26 075 000</b>        | <b>26 075 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 12 535 000               | 12 535 000               |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>12 535 000</b>        | <b>12 535 000</b>        |

| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Medlemsandel HSB                                          | 500              | 500              |
|        | Andelar i Vallebygdens Energi                             | 1 500            | 1 500            |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>2 000</b>     | <b>2 000</b>     |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 153 980        | 1 025 588        |
|        | Skattekonto och momsfordran                               | 2 813            | 2 364            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 156 793</b> | <b>1 027 952</b> |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 87 270           | 80 805           |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 9 628            | 16 998           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>96 898</b>    | <b>97 803</b>    |
| Not 14 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 2 700 000        | 2 200 000        |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>2 700 000</b> | <b>2 200 000</b> |
| Not 15 | Kassa och bank                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Swedbank                                                  | 940              | 938              |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>940</b>       | <b>938</b>       |

**Not 16      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 4,39%            | 2027-05-19        | 980 000          | 80 000                      |
| SBAB                | 1,51%            | 2026-09-25        | 2 437 813        | 99 578                      |
| SBAB*               | 3,69%            | 2026-01-15        | 1 937 813        | 1 937 813                   |
| SBAB                | 4,61%            | 2028-05-19        | 2 652 500        | 50 000                      |
|                     |                  |                   | <b>8 008 126</b> | <b>2 167 391</b>            |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 3 502 500 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 130 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 4 375 626 |
| Kortfristig del                                           | 4 505 626 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 2 167 391 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 007 454 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,42%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

\*Lånet slutamorteras på villkorsändringsdagen

**Not 17      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>          |                |                |
| Källskatt och sociala avgifter | 32 348         | 32 988         |
| Inre fond                      | 499 700        | 482 520        |
| Övriga kortfristiga skulder    | 7 596          | 5 080          |
| <i>Summa Övriga skulder</i>    | <b>539 644</b> | <b>520 588</b> |

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 204 649        | 200 073        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 12 612         | 14 639         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 31 039         | 33 245         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>248 300</b> | <b>247 957</b> |

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-20.

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 Bostadsrättsförening Fogdegården i Varnhem, org.nr. 716410-3447

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fogdegården i Varnhem för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

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 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, förfälskning, 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.



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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fogdegården i Varnhem för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Esa Ahlgrand**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:57:22



**Mikael Blom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:12:42



**Roy Berggren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:46:41



**Karin Druid**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:36:27



**Alexander Sixtensson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:14:32



**Christian Hjalmarsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:05:54



**Charina Olsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:13:17



**Camilla Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:59:27



**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:57:34



## Revisionsberättelse 2025

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

**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:57:05



# 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.