



# ÅRSREDOVISNING 2023

## HSB BRF FOGDETORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

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

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

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje, 715600-1666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar som kan nyttjas utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenbäret 4, som byggdes år 1967-68 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten har under 2018-2021 genomgått en omfattande renovering av bland annat fönster- och fasad.

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

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 378 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 28 998 kvm. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt. På föreningens fastighet finns 367 garage- och parkeringsplatser varav 11 är laddplatsersom hyrs ut till medlemmarna. Utöver det finns det 19 platser avsedda avsedda för motorcykel och moped. Därutöver finns ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser som används för gästparkering. Föreningen förfogar även över ett antal lokaler för bastu, biljard, gym och pingis samt en pub, ett gåstrum och en föreningslokal.

#### Styrelse

Pia Almström	Ordförande
Kay Karahmetovic	Ledamot, Vice ordförande
Joel Sultan	Ledamot, sekreterare, ekonomiansvarig
Lännart Boström	Ledamot
Jimmy Nilsson	Ledamot
Karam Younan	Ledamot
Victoria Sundberg	Ledamot
Johan Ahtela	Ledamot
Torgny Rydberg	Ledamot Avgick november 2023
Göran Larsson	Ledamot Avgick september 2023
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

#### Styrelsens arbete

Styrelsens åtagande är att, för medlemmarnas räkning, långsiktigt förvalta bostadsrättsföreningen genom att fastigheten underhålls och att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 15 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte. En seminariedag har också genomförts med den nya styrelsen. Styrelsemötet används för planering, information, diskussion och beslut.

För att underlätta arbetet har inom styrelsen inrättats fyra arbetsutskott där ärenden inför styrelsemötet bereds och styrelsebeslut verkställs. Utskotten har sammanlagt hållit 86 protokollförda möten inklusive avstämningar med HSB och andra avtalspartners.

### **Styrelsens ersättning**

Vid föreningsstämman 2023-05-16 beslutades om oförändrade arvoden. Arvode till ordföranden om 40 000 kronor, till vice ordförande om 30 000 kronor, till sekreterare och till ekonomiansvarig om 25 000 kronor, samt till övriga ledamöter ett arvode om 12 000 kronor. Därutöver utgår ersättning med 1 300 kronor per styrelsemöte och 1 000 kronor per utskottsmöte.

### **Revisor**

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

### **Valberedning**

Valberedningen består av Christina Kjellqvist och Sture Wikberg.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra stämma hölls 2023-11-21 för att anta de nya stadgarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Investeringar

Under året har återställning av ursprungligt flöde i vertikala spillvattenstammar m.m. skett.

### Pågående arbete

Förberedelser för garagerenoveringen som ska ske år 2024.

### Försäkringsärenden

Föreningen har åtgärdat framförallt vattenskador som medfört höga kostnader för föreningen i form av utrivning, uttorkning och utredning. Även om en stor del av uppkomna kostnader vid försäkringsškador förväntas bli täckta av fastighetsförsäkringen innebär det alltid en kostnad för föreningen.

### Garantibesiktning

Under året har tvåårs-besiktning genomförts i tre av föreningens hus. De lägenheter där det krävs åtgärd har fått återkoppling. Utmärkande garantifel är läckage på balkong samt problem med persiennsnören och vred.

### Stadgar

Inför 2023 kom en ny lagstiftning vilket innebar att föreningens stadgar behövde uppdateras. Efter två stämmobeslut under året är nya stadgar nu antagna.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 3,5 % fr o m 1 januari år 2024 för att täcka kostnader för höjda räntor samt övriga prisökningar till följd av inflationen. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband och TV.

### Medlemsinformation

Under året har 29 överlåtelse skett. Föreningen hade 476 medlemmar vid årets utgång.

## Planerade åtgärder

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Åtgärd	År
Garage	2024
Stammar	2038

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 931 600	20 875 230	22 915 332	2 560 811
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		1 204 000	-1 204 000	
Uttag ur yttre fond		-325 547	325 547	
Balanseras i ny räkning			2 560 811	-2 560 811
Årets resultat				938 234
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 931 600</b>	<b>21 753 683</b>	<b>24 597 691</b>	<b>938 234</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	29 375 117	27 132 514	24 813 601	23 159 398	21 712 609
Årets resultat	938 234	2 560 811	-6 882 430	5 158 204	2 140 224
Årets kassaflöde	2 134 919	1 794 168	-27 427 079	-5 573 559	-19 502 636
Soliditet %	16	16	15	18	24
Likviditet %	149	143	64	121	285
Snittränta lån den 31/12 %	2,3	1,5	1,2	1,3	1,3
Räntekänslighet %	10,7	11,5	11,8	10,5	7,3
Årsavgift i kr/ kvm	852	811	788	743	688
Skuldsättning i kr/ kvm	9 128	9 311	9 300	7 811	5 007
Sparande i kr/ kvm	269	331	246	278	248
Energikostnad i kr/ kvm	165	138	163	159	186

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar

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

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

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

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

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

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

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta. Fr o m år 2022 inkluderas vatten i beräkningen och totala kostnader justeras med intäkter som relaterar.

## Resultatdisposition

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	24 597 690
Årets resultat	<u>938 234</u>
Summa	25 535 924

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

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 367 000
Balanserat utgående resultat	<u>24 168 924</u>
Summa	25 535 924

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	28 089 566	25 979 224
Övriga rörelseintäkter	3	1 303 551	1 153 290
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 393 117</b>	<b>27 132 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-14 130 875	-11 669 133
Övriga externa kostnader	5	-1 070 154	-1 220 070
Underhåll enligt plan	6	-	-325 547
Personalkostnader och arvoden	7	-1 222 260	-1 239 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 875 949	-6 700 496
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 093 879</b>	<b>5 978 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156 825	51 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 312 470	-3 468 709
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>938 234</b>	<b>2 560 811</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>938 234</b>	<b>2 560 811</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	308 239 550	313 318 082
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 137	84 774
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	185 790	-
		<u>308 476 477</u>	<u>313 402 856</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>308 476 977</u>	<u>313 403 356</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		15 853	2 611
Övriga fordringar		33 274	1 481 698
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 432 107	7 074 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	800 121	648 412
		<u>4 281 355</u>	<u>9 206 818</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	8 529 096	2 752 187
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 810 451</u>	<u>11 959 005</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>321 287 428</u>	<u>325 362 361</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		21 753 683	20 875 230
		<u>26 685 283</u>	<u>25 806 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		24 597 691	22 915 333
Årets resultat		938 234	2 560 811
		<u>25 535 925</u>	<u>25 476 144</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>52 221 208</u>	<u>51 282 974</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	202 534 017	173 557 424
		<u>202 534 017</u>	<u>173 557 424</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	62 172 157	96 429 814
Leverantörsskulder		747 932	550 093
Skatteskulder		68 249	57 707
Övriga kortfristiga skulder	14	276 276	305 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 267 589	3 178 587
		<u>66 532 203</u>	<u>100 521 963</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>321 287 428</u>	<u>325 362 361</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		938 234	2 560 811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 875 949	6 700 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>7 814 183</b>	<b>9 261 307</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 283 474	-1 513 029
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		267 895	-5 334 964
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 365 552</b>	<b>2 413 314</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 949 569	-929 956
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 949 569</b>	<b>-929 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			4 500 000
Amortering av lån		-5 281 064	-4 189 190
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 281 064</b>	<b>310 810</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 134 919</b>	<b>1 794 168</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 826 284</b>	<b>8 032 116</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 961 203</b>	<b>9 826 284</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 2 %.

Inventarier skrivs av med 10-20 % per år.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	24 706 296	23 530 116
Förbrukningsavgifter, el	1 128 751	661 124
Hyror bilplatser	1 771 362	1 733 870
Hyresbortfall	-183 384	-263 126
Parkeringsavgifter	94 079	88 844
Elstöd	464 800	-
Återbäring från HSB Södertälje	-	118 528
Övriga intäkter	107 662	109 868
<b>Summa</b>	<b>28 089 566</b>	<b>25 979 224</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	1 303 551	1 153 290
<b>Summa</b>	<b>1 303 551</b>	<b>1 153 290</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	2 189 280	1 015 660
Fastighetsskötsel	2 735 588	2 791 949
Försäkringar	582 923	453 371
Kabel-tv/ bredband	766 584	727 184
Kommunal fastighetsavgift	696 042	669 582
Löpande underhåll	1 002 104	702 905
Försäkringsärenden	1 936 404	1 181 391
Sophantering	421 889	407 477
Uppvärmning	2 946 746	2 834 640
Vatten och avlopp	771 865	818 351
Övriga driftskostnader	81 450	66 623
<b>Summa</b>	<b>14 130 875</b>	<b>11 669 133</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	604 490	639 141
Föreningsverksamhet	12 288	43 500
Konsultarvoden	42 564	51 060
Kontorsmaterial och trycksaker	1 098	
Medlemsavgift HSB	118 400	118 400
Pantförskrivningsavgifter	25 825	21 713
Revisionsarvoden	27 425	37 200
Telefoni	30 633	19 914
Underhållsplan	16 724	16 500
Vicevärd/ förvaltare	138 752	199 383
Överlåtelseavgifter	38 536	31 343
Övrigt	13 419	41 916
<b>Summa</b>	<b>1 070 154</b>	<b>1 220 070</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Markytor	-	139 588
Belysning garage o trapphus	-	185 959
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>325 547</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode, fast	204 000	204 000
Styrelsearvode, styrelsemöten	179 400	191 600
Styrelsearvode, utskottsmöten	359 000	352 000
Styrelsearvode, övriga arvoden och ersättningar	108 150	126 150
Arvode, föreningsvald revisor	7 000	7 600
Arvode, valberedning	18 000	18 000
Arvode, övriga utskottsmöten	20 000	14 000
Övriga arvoden och ersättningar	59 400	66 700
Sociala avgifter	259 122	258 967
Utbildning, kurser och konferenser	8 188	
<b>Summa</b>	<b>1 222 260</b>	<b>1 239 017</b>

## Not 8 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	339 018 222	340 161 126
Ingående anskaffningsvärden mark	1 602 000	1 602 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 552 115	
Årets investering byggnader	1 763 779	-
Retroaktivt momsavdrag investering solceller 2019		-1 142 904
Årets investering markanläggningar		2 552 114
Årets avyttringar och utrangeringar		-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>344 936 116</b>	<b>343 172 336</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-29 854 255	-23 194 654
Årets avskrivningar	-6 842 311	-6 659 600
<b>Utgående ackumulerad avkrivning</b>	<b>-36 696 566</b>	<b>-29 854 254</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>308 239 550</b>	<b>313 318 082</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	251 000 000	251 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 740 000	3 740 000
<b>Summa</b>	<b>346 540 000</b>	<b>346 540 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	823 326	823 326
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	823 326	823 326
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-738 552	-697 658
Årets avskrivning enligt plan	-33 637	-40 894
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	-772 189	-738 552
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 137</b>	<b>84 774</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	-	479 254
Årets investering	1 949 570	2 072 861
Färdigställt under året	-1 763 780	-2 552 115
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 790</b>	<b>-</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	800 121	648 412
<b>Summa</b>	<b>800 121</b>	<b>648 412</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	4 263	4 263
Bankkonto Nordea	316 401	345 200
Bankkonto SBAB	8 208 432	2 402 724
<b>Summa</b>	<b>8 529 096</b>	<b>2 752 187</b>

### Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,00	2023-10-18	-	3 925 000
Nordea Hypotek	5,03	2024-01-18	2 825 000	
Nordea Hypotek	1,22	2024-11-20	3 838 500	3 938 500
SBAB	1,00	2023-03-13	-	26 291 250
SBAB	2,71	2023-11-01	-	9 812 500
SBAB	1,26	2023-12-06	-	25 380 000
SBAB	3,08	2023-12-06	-	26 740 000
SBAB	0,92	2024-08-09	26 215 000	26 635 000
SBAB	0,83	2024-10-16	25 012 593	25 400 885
SBAB	1,05	2025-10-16	26 749 456	27 164 728
SBAB	4,40	2025-11-17	9 662 500	-
SBAB	4,26	2025-11-17	26 320 000	-
SBAB	4,11	2026-01-14	25 886 250	-
SBAB	2,15	2026-02-12	4 381 875	4 449 375
SBAB	3,74	2026-07-09	9 775 000	9 925 000
SBAB	1,25	2027-02-15	26 425 000	26 845 000
SBAB	3,88	2028-11-17	24 975 000	-
SBAB	1,94	2029-05-11	26 005 000	26 425 000
SBAB	1,32	2030-11-14	26 635 000	27 055 000
<b>Summa</b>			<b>264 706 174</b>	<b>269 987 238</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 4 281 064  
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 57 891 093  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 202 534 017**

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 17 124 256  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 243 300 854

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	275 415 000	275 415 000
<b>Summa</b>	<b>275 415 000</b>	<b>275 415 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	99 118	110 267
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	23 359	23 359
Personalens källskatt	144 140	146 670
Redovisningskonto för moms	6 469	22 276
Övrigt	3 190	3 190
<b>Summa</b>	<b>276 276</b>	<b>305 762</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 111 063	2 317 048
Upplupna räntekostnader	35 198	39 295
Upplupna kostnader	1 121 328	822 244
Övriga upplupna kostnader fönsterbyte	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 267 589</b>	<b>3 178 587</b>



## Underskrifter

Via digital signering

.....  
Pia Almström

.....  
Kay Karahmetovic

.....  
Joel Sultan

.....  
Lännart Boström

.....  
Jimmy Nilsson

.....  
Karam Younan

.....  
Victoria Sundberg

.....  
Johan Ahtela

.....  
Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....  
Anita Ax  
Av föreningen vald revisor

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fogdetorp i Södertälje, org.nr. 715600-1666

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Ax  
Av föreningen vald revisor







# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

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