



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Fogden i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fogden i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2316 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Gripsholm 4 i Nyköping kommun med adress Stockholmsvägen 6 - 8.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gripsholm 4	1946-11-25	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	180
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2003
20	p-platser	0
Totalt 57 objekt		2183

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 1 rum och kök
- 17 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Samtliga parkeringsplatser har tillgång till elbilsladdning.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Ingårda	Ordförande	2023-02-07
Lars Andersson	Ledamot	2022-03-15
Madelene Bälldal	Ledamot	2023-02-07
Markus Råstedt	Ledamot	2022-03-15
Hans-Göran Lundgren	HSB Ledamot	2023-02-07
Kristina Lönn	Suppleant	2022-03-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Ingårda, Lars Andersson, Markus Råstedt samt Kristina Lönn.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jörgen Ingårda, Lars Andersson, Madelene Bälldal, Markus Råstedt.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Boel Pettersson med Varin Solkela som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunnar Jansson (sammanställande) och Lars Gripenbert, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-10-01 är registrerad.

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 under 2022-2023 av styrelsen.

Föreningen har installerat elbilsladdare vid samtliga parkeringsplatser.

Omfattande renovering av ventilationssystem efter OVK besiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stambyte, renovering badrum
2002	Dörrbyte
2004	Ny entrébelysning
2005	Bredbandsinstallation
2007	Fönsterbyte
2011	Balkongrenovering
2012	Byta av cirkulationspump
2013	Ny styr och reglerutrustning
2016	Renovering tvättstugor / torkrum, målning källargolv
2017	Renovering mangelrum till gym, inköp träningsmaskiner
2019	Installation fasadbelysning
2020	Källargången belagd med klinker
2023	Laddboxar till samtliga parkeringsplatser

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Lennander Förvaltning AB	Fastighetsskötsel och städ
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och Renhållning
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Ventilationsprojekt i Nyköping AB	Ventilationskontroll

Som vicevärd har Jörgen Ingårda fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjorda 2023).

Årtal	Ändamål
2024	Se över tvätt utrustning/maskiner
2025	Tak
2026	Lagning betongtrappor, målning staket

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	55	75	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 266	1 275	1 283	1 292	1 299
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	220	208	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	390	385	358	363	353
Årsavgifter, kr/kvm	562	559	535	535	535
Totala intäkter, kr/kvm	553	559	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 208	1 214	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-341	39	-2	50	34
Soliditet, %	5	14	13	13	11

*Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 310	0	0	42 310
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	349 971	0	-294 211	55 760
S:a bundet eget kapital, kr	392 281	0	-294 211	98 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	65 725	39 423	294 211	399 359
Årets resultat, kr	39 423	-39 423	-341 316	-341 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	105 148	0	-47 105	58 043
S:a eget kapital, kr	497 429	0	-341 316	156 113

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke

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	105 148
Årets resultat, kr	-341 316
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 211
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	58 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	58 043

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 208 199	1 214 257
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 191
Summa rörelseintäkter		1 208 199	1 220 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-852 201	-839 594
Övriga externa kostnader	5	-111 400	-106 230
Underhåll enligt plan	6	-376 211	-40 216
Personalkostnader och arvoden	7	-79 899	-77 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 014	-85 014
Summa rörelsekostnader		-1 504 725	-1 148 876
Rörelseresultat		-296 526	71 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 493	6 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 283	-38 233
Summa finansiella poster		-44 790	-32 149
Resultat efter finansiella poster		-341 316	39 423
Årets resultat		-341 316	39 423

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 147 696	2 232 710
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	157 370	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 305 066	2 232 710
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 305 566	2 233 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 849	1 082
Avräkningskonto HSB Södermanland		233 105	576 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	196 741	39 407
Summa kortfristiga fordringar		431 695	616 815
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	500 000	750 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	750 000
Summa omsättningstillgångar		931 695	1 366 815
SUMMA TILLGÅNGAR		3 237 261	3 600 025

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 310	42 310
Fond för yttre underhåll		55 760	349 971
Summa bundet eget kapital		98 070	392 281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		399 359	65 725
Årets resultat		-341 316	39 423
Summa fritt eget kapital		58 043	105 148
Summa eget kapital		156 113	497 429
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	2 743 899	1 763 223
Summa långfristiga skulder		2 743 899	1 763 223
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	19 324	1 019 324
Leverantörsskulder		15 575	15 646
Aktuella skatteskulder		12 862	7 359
Övriga skulder	16	70 854	95 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	218 634	201 451
Summa kortfristiga skulder		337 249	1 339 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 237 261	3 600 025

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 44 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	1 125 024	1 120 564
Hyror	79 320	76 338
Övriga intäkter	3 855	17 354
Summa nettoomsättning	1 208 199	1 214 256

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Återbäring från Länsförsäkringar	0	6 191
Summa övriga rörelseintäkter	0	6 191

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 562	946
Löpande underhåll	63 367	90 970
Elavgifter	37 223	38 047
Uppvärmningsavgifter	344 360	334 728
Vatten och avlopp	97 900	80 712
Sophämtning	35 909	34 218
Försäkringar	43 722	42 585
Kabel-TV/bredband	37 444	36 643
Fastighetskötsel	130 538	123 003
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	57 175	54 725
Övriga kostnader	0	6 990
Kundbonus	0	-3 971
Summa driftskostnader	852 200	839 596

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Revisionsarvoden	10 088	9 473
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	72 146	69 077
Övriga förvaltningskostnader	0	800
Medlemsavgift HSB	12 752	12 750
Möteskostnader	1 287	2 346
Överlåtelseavgift	8 462	7 139
Pantförskrivningsavgift	4 374	2 869
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	166
Kreditupplysning	0	160
Kontorsmaterial och trycksaker	2 099	1 401
Inkassokostnader	192	48
Summa övriga externa kostnader	111 400	106 229

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Underhåll enligt plan	376 211	40 216
Summa underhåll enligt plan	376 211	40 216

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Arvode styrelse	36 850	33 200
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	4 000	2 000
Sociala avgifter	12 368	9 867
Övriga personalkostnader	1 181	7 255
Summa personalkostnader och arvoden	79 899	77 822

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1947.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 059 436	6 059 436
Ingående anskaffningsvärde mark	53 650	53 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 113 086	6 113 086
Ingående avskrivningar	-3 880 375	-3 795 361
Årets avskrivningar	-85 014	-85 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 965 389	-3 880 375
Utgående redovisat värde	2 147 697	2 232 711
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	156 000	156 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
Totalt taxeringsvärde	18 956 000	18 956 000

Fastighetsbeteckning: Gripsholm 4

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar, laddstolpar	157 370	0
Utgående redovisat värde	157 370	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 741	39 407
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 741	39 407

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga placeringar	500 000	750 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	750 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Låneinstitut	%			
Stadshypotek	4,59	2025-04-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,47	2024-09-01	1 763 223	1 782 547
			2 763 223	2 782 547
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-1 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-19 324	-19 324
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 743 899	1 763 223

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	77 296
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 666 603

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 630 500	5 630 500
Summa ställda säkerheter	5 630 500	5 630 500

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	19 324	1 019 324
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 324	1 019 324

Not 16 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Redovisningskonto för moms	0	592
Personalens källskatt	600	600
Lagstadgade sociala avgifter	204	204
Medlemmars reparationsfond/inre fond	70 050	94 197
Summa övriga kortfristiga skulder	70 854	95 593

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	94 198	100 702
Uttag under året	-24 148	-6 504
Utgående värde	70 050	94 198

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden och löner	42 500	37 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 000	8 000
Upplupna räntekostnader	19 620	7 309
Förutbetalda hyror och avgifter	96 750	95 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 764	46 818
Avtalsplacerade betalningar	0	5 960
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 634	201 452

Årsredovisningen för HSB Brf Fogden med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har signerats digitalt.

Jörgen Ingårda

Madelene Bälldal

Lars Andersson

Markus Råstedt

Hans-Göran Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Boel Pettersson
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fogden i Nyköping, org.nr. 719000-2316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fogden i Nyköping för räkenskapsåret 1 september 2022 - 30 augusti 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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Fogden i Nyköping för räkenskapsåret 1 september 2022 - 30 augusti 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Nyköping

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Boel Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Fogden i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN INGÅRDA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 13:03:41



MADELENE BÄLLDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 16:12:26



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 10:29:00



HANS-GÖRAN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 07:59:32



MARKUS RÅSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 09:55:57



BOEL PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-03 kl. 09:02:42



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-04 kl. 12:20:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Fogden i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BOEL PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-03 kl. 09:01:48



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-04 kl. 12:21:34



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.