



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF FOGDETORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

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

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

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 715600-1666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbäret 1	1967-01-01	
Stenbäret 2	1967-01-01	
Stenbäret 3	1967-01-01	

#### Totalt 3 objekt

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
378	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 998
205	garageplatser, varav 19 för motorcykel o moped	1 931
190	p-platser, varav 12 laddplatser	0
<b>Totalt 773 objekt</b>		<b>30 929</b>

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

Därutöver finns ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser som används för gästparkering.

Föreningen förfogar även över ett antal lokaler för bastu, biljard, gym och pingis samt en pub, ett gästrum och en

föreningslokal.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pia Alexandersson	Ordförande
Lennart Boström	Ledamot
Victoria Sundberg	Ledamot
Mats Sunnergren	Ledamot
Kay Karahmetovic	Ledamot
Kris Leyland	Ledamot
Joel Sultan	Ledamot
Jimmy Nilsson	Ledamot
Johan Ahtela	Ledamot
Karam Younan	Ledamot
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

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

Styrelsens åtagande är att, för medlemmarnas räkning, långsiktigt förvalta bostadsrättsföreningen genom att fastigheten underhålls och att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt.

För att underlätta arbetet har inom styrelsen inrättats fyra arbetsutskott där ärenden inför styrelsemötet bereds och styrelsebeslut verkställs.

Vid föreningsstämman 2024-05-21 beslutades om följande arvoden: Ordförande 50 000 kr, vice ordförande 30 000 kr, sekreterare 30 000 kr, ekonomiansvarig 30 000 kr, fastighetsansvarig 30 000 kr, trivsel och miljöansvarig 25 000 kr samt IT-ansvarig 25 000 kr. Därutöver utgår ersättning med 1 300 kr/styrelsemöte och 1 000 kr/utskottsmöte.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, TV och telefoni.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-17.

Renovering av garaget: Under året har en större renovering av garaget påbörjats.

Skyddsrumsbesiktning: Under året har samtliga skyddsrum besiktigats av MSB för att säkerställa funktionen.

Försäkringsärenden: Föreningen har åtgärdat framförallt vattenskador som medför höga kostnader för föreningen iform av uttorkning och utredning. Även om en stor del av uppkomna kostnader vid försäkringsskador förväntas bli täckta av fastighetsförsäkringen innebär det alltid en kostnad för förening och en höjd försäkringspremie. Föreningen kommer därför att jobba framöver för att minska vattenskaderisken.

Garantibesiktning: Under året har slutbesiktning gjorts av föreningens samtliga tvättstugor.

Årsavgifter: Årsavgiften har höjts med 4 % fr om 1 januari 2025 för att täcka kostnader för höjda räntor, samt övrig prisökning inkl försäkringspremie. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, TV och telefoni.

#### **Följande större underhållsåtgärder och investeringar har genomförts under senare år:**

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

#### **Under året har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2024	Påbörjan av garagerenovering

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

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Garagerenovering
2025	Utomhusmiljö, tex staket, buskar, grillplats
2026	Laddstolpar
2026	Ny sopsorteringstation
2024-2027	Lokalrenoveringar
2038	Stammar

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 476 och under året har det tillkommit 34 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 478.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	248	269	331	246	278
Skuldsättning, kr/kvm	9 322	9 128	9 311	9 300	7 811
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 322	9 128	9 311	9 300	7 811
Räntekänslighet, %	10	11	11	12	10
Energikostnad, kr/kvm	210	165	138	163	159
Årsavgifter, kr/kvm	918	890	834	803	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	84	87	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	1 014	936	856	798
Nettoomsättning, tkr	28 213	28 090	25 979	24 713	23 159
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	920	2 561	-6 882	5 158
Soliditet, %	16	16	16	15	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageytan inkluderad.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 931 600	0	0	4 931 600
Underhållsfond, kr	21 753 683	1 367 000	1 297 585	24 418 268
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>26 685 283</b>	<b>1 367 000</b>	<b>1 297 585</b>	<b>29 349 868</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	24 597 691	-428 766	1 297 586	22 871 339
Årets resultat, kr	938 234	-938 234	39 371	39 371
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>25 535 925</b>	<b>-1 367 000</b>	<b>1 336 957</b>	<b>22 910 710</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>52 221 208</b>	<b>0</b>	<b>2 634 542</b>	<b>52 260 578</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 945 000 kr samt ianspråktagande skett med 280 415 kr. I summan har även 2023 års reservation räknats in.

## 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	24 168 924
Årets resultat, kr	39 371
Reservation till underhållsfond, kr	-1 578 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	280 415
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>22 910 710</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>22 910 710</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	28 213 426	27 607 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 632 202	1 767 239
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>30 845 628</b>	<b>29 375 117</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-16 225 832	-14 879 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 195	-321 918
Personalkostnader	Not 6	-1 042 408	-1 222 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 877 038	-6 875 949
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-24 593 472</b>	<b>-23 299 238</b>

## Rörelseresultat

**6 252 156**      **6 075 878**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		412 854	156 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 643 639	-5 312 470
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-6 230 785</b>	<b>-5 155 645</b>

## Resultat efter finansiella poster

**21 371**      **920 234**

## Resultat före skatt

**21 371**      **920 234**

## Skatter

Övriga skatter		18 000	18 000
<b>Summa Skatter</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

## Årets resultat

**39 371**      **938 234**



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	301 557 675	308 239 550
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	18 742	51 137
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 775 246	185 790
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>308 351 663</b>	<b>308 476 477</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**308 352 163**      **308 476 977**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 586	15 853
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 993 009	3 465 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 887 724	800 120
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>7 887 320</b>	<b>4 281 354</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	12 881 794	8 529 096
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>12 881 794</b>	<b>8 529 096</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**20 769 114**      **12 810 450**

### Summa Tillgångar

**329 121 276**      **321 287 428**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll	24 418 268	21 753 683
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>29 349 868</b>	<b>26 685 283</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 871 339	24 597 691
Årets resultat	39 371	938 234
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>22 910 711</b>	<b>25 535 925</b>

### Summa Eget kapital

**52 260 579**      **52 221 208**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	198 856 634	202 534 017
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>198 856 634</b>	<b>202 534 017</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		71 455 976	62 172 157
Leverantörsskulder		2 917 827	747 932
Skatteskulder		28 924	68 249
Övriga kortfristiga skulder		279 039	276 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 322 298	3 267 589
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>78 004 064</b>	<b>66 532 203</b>

### Summa Skulder

**276 860 698**      **269 066 220**

### Summa Eget kapital och skulder

**329 121 276**      **321 287 428**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 6 252 156 6 075 878

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 877 038 6 875 949

Övriga justeringar 0 0

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 6 877 038 6 875 949**

Erhållen ränta 412 854 156 825

Erlagd ränta -6 640 641 -5 316 567

Betald inkomstskatt 18 000 18 000

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**6 919 407 7 810 086**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -2 098 490 1 283 473

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 2 230 982 271 995

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 132 492 1 555 468**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**7 051 899 9 365 554**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 752 223 -1 949 570

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -6 752 223 -1 949 570**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 10 000 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 393 564 -5 281 064

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 5 606 436 -5 281 064**

**Årets kassaflöde 5 906 112 2 134 919**

**Likvida medel vid årets början 11 961 203 9 826 284**

**Likvida medel vid årets slut 17 867 315 11 961 203**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattnings**

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 571 364	24 706 296
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 051 796	1 109 519
	Reduktion elstöd till medlemmarna	-336 381	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 761 232	1 771 362
	Hyror förbrukningsbaserad	45 960	19 232
	Övriga primära intäkter	231 494	184 853
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>28 325 465</b>	<b>27 791 262</b>
	Hyresbortfall	-112 039	-183 384
	<i>Summa</i>	<b>-112 039</b>	<b>-183 384</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>28 213 426</b>	<b>27 607 878</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 572 661	1 303 551
	Övriga sekundära intäkter	59 541	463 688
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>2 632 202</b>	<b>1 767 239</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 318 026	-2 325 941
	Snö och halk-bekämpning	-318 087	-409 647
	Reparationer	-977 500	-1 002 104
	Planerat underhåll	-280 415	0
	Försäkringsskador	-2 784 152	-1 936 404
	El	-1 689 355	-2 189 280
	Uppvärmning	-3 215 697	-2 946 746
	Vatten	-1 182 526	-771 865
	Sophämtning	-485 195	-421 889
	Fastighetsförsäkring	-687 751	-582 923
	Kabel-TV och bredband	-766 584	-766 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-711 540	-696 042
	Förvaltningsavtalskostnader	-770 305	-759 965
	Övriga driftkostnader	-38 700	-69 721
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-16 225 832</b>	<b>-14 879 112</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 189	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 271	-11 728
	Administrationskostnader	-109 178	-96 091
	Extern revision	-33 700	-27 425
	Konsultkostnader	-53 993	-42 564
	Medlemsavgifter	-118 400	-118 400
	Föreningsverksamhet	-42 887	-19 812
	Övriga förvaltningskostnader	-46 578	-5 897
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-448 195</b>	<b>-321 918</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-357 600	-383 400
	Revisionsarvode	-7 000	-9 100
	Övriga arvoden	-430 600	-562 450
	Sociala avgifter	-236 662	-259 122
	Övriga personalkostnader	-10 546	-8 188
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 042 408</b>	<b>-1 222 260</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	340 782 002	339 018 222
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 602 000	1 602 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 552 115	2 552 115
	Årets investeringar	162 768	1 763 780
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>345 098 884</b>	<b>344 936 116</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 696 567	-29 854 254
	Årets avskrivningar	-6 844 642	-6 842 312
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 541 209</b>	<b>-36 696 567</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>301 557 675</b>	<b>308 239 550</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	251 000 000	251 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - 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>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	275 415 000	275 415 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>275 415 000</b>	<b>275 415 000</b>
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	823 326	823 326
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>823 326</b>	<b>823 326</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-772 189	-738 552
	Årets avskrivningar	-32 396	-33 637
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-804 584</b>	<b>-772 189</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 742</b>	<b>51 137</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	185 790	0
	Årets investeringar	6 589 455	185 790
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 775 246</b>	<b>185 790</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 985 520	3 432 107
	Övriga fordringar	7 489	33 274
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 993 009</b>	<b>3 465 381</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	1 196 211	687 751
	Uppl försäkringsersättning	1 596 914	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 599	112 369
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>2 887 724</b>	<b>800 120</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	4 263	4 263
	Bankkonto Nordea	262 414	316 401
	Bankkonto SBAB	12 615 117	8 208 432
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>12 881 794</b>	<b>8 529 096</b>



## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,88%	2028-11-17	24 570 000	405 000
SBAB Bank AB	2,95%	2027-11-09	24 624 301	388 292
SBAB Bank AB	1,94%	2029-05-11	25 585 000	420 000
SBAB Bank AB	2,94%	2028-07-14	25 795 000	420 000
SBAB Bank AB	4,26%	2025-11-17	25 900 000	420 000
SBAB Bank AB	1,25%	2027-02-15	26 005 000	420 000
SBAB Bank AB	1,32%	2030-11-14	26 215 000	420 000
SBAB Bank AB	1,05%	2025-10-16	26 334 184	415 272
SBAB Bank AB	4,11%	2026-01-14	25 481 250	405 000
SBAB Bank AB	3,74%	2026-07-09	9 625 000	150 000
SBAB Bank AB	4,4%	2025-11-17	9 512 500	150 000
SBAB Bank AB	2,15%	2026-02-12	4 314 375	67 500
Nordea Hypotek	3,59%	2025-02-20	3 738 500	100 000
Nordea Hypotek	3,97%	2025-01-18	2 725 000	100 000
SBAB Bank AB	3,58%	2027-05-11	9 887 500	150 000
			<b>270 312 610</b>	<b>4 431 064</b>

Långfristig del	198 856 634
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 245 792
Lån som ska konverteras inom ett år	68 210 184
Kortfristig del	71 455 976
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 431 064
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	17 724 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	24 115 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 292 377	2 041 984
Upplupna räntekostnader	38 196	35 198
Övriga upplupna kostnader	991 725	1 121 327
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 322 298</b>	<b>3 198 509</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn 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:s Brf Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ester Rudolfsson Mattsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PIA ALEXANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 12:31:40



**KARAM YOUNAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:27:36



**PETER LENNARTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:38:12



**MATS SUNNERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:54:57



**KRIS LEYLAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:31:23



**JOEL SULTAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:51:43



**LENNART BOSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 15:10:15



**KAY KARAHMETOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:26:07



**VICTORIA SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:54:21



**JIMMY NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:38:38



**JOHAN AHTELA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:05:38



**ESTER RUDOLFSSON MATTSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:09:48



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:42:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ESTER RUDOLFSSON MATTSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:11:33



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:42:14





## 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)

# 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.