



# Årsredovisning 2024 / 2025

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 2024-09-01 - - 2025-08-31.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 2024-06-11.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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>
2	lokaler (hyresrätt)	180
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 003
20	p-platser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>2 183</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Ingårda	Ordförande
Hans-Göran Lundgren	HSB-Ledamot
Lars Andersson	Ledamot
Kristina Lönn	Ledamot
Markus Råstedt	Ledamot
Martin Ljungström	Suppleant



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Jörgen Ingårda, Lars Andersson, Kristina Lönn och Markus Råstedt.

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

Valberedning har varit: Gunnar Jansson (sammanställande) och Henrik Johansson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-11. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-10-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-11.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Besiktning av yttertak med hjälp av drönare, ingen anmärkning

**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 2025).

Årtal	Åtgärd
2026	Lagning betongtrappor, målning staket

**Medlemsinformation**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

**Flerårsöversikt**

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	50	69	55	75	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 255	1 257	1 266	1 275	1 283
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 367	1 370	1 380	1 389	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	273	259	220	208	0
Årsavgifter, kr/kvm	646	606	562	559	535
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	646	607	553	559	0
Nettoomsättning, tkr	1 410	1 311	1 208	1 214	1 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	-11	-341	39	-2
Soliditet, %	5	5	5	14	13

\* Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgifter/totala intäkter och Totala intäkter.

\*\* För definitioner av nyckeltalen se not 1.

## 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	42 310	0	0	42 310
Underhållsfond, kr	69 010	0	82 000	151 010
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>111 320</b>	<b>0</b>	<b>82 000</b>	<b>193 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	44 793	-11 279	-82 000	-48 486
Årets resultat, kr	-11 279	11 279	15 490	15 490
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>33 514</b>	<b>0</b>	<b>-66 510</b>	<b>-32 996</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>144 834</b>	<b>0</b>	<b>15 490</b>	<b>160 324</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	33 514
Årets resultat, kr	15 490
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-32 996</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-32 996</b>
------------------------------------	----------------

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 409 742	1 311 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 474
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 409 742</b>	<b>1 324 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 075 351	-1 079 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 476	-39 310
Personalkostnader	Not 6	-76 846	-74 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 467	-93 467
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 296 141</b>	<b>-1 286 944</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>113 601</b>	<b>37 798</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 161	22 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 272	-71 692
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-98 111</b>	<b>-49 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 490</b>	<b>-11 279</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 490</b>	<b>-11 279</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15 490</b>	<b>-11 279</b>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	2 087 562	2 181 030
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 087 562</b>	<b>2 181 030</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**2 088 062**      **2 181 530**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	573 968	453 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 978	52 010
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>620 947</b>	<b>505 422</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 120 947**      **1 005 422**

### Summa Tillgångar

**3 209 009**      **3 186 952**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 310	42 310
Fond för yttre underhåll	151 010	69 010
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>193 320</b>	<b>111 320</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-48 486	44 793
Årets resultat	15 490	-11 279
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-32 996</b>	<b>33 514</b>

### Summa Eget kapital

160 324

144 834

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 000 000	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 739 068	2 743 899
Leverantörsskulder		13 864	0
Skatteskulder		4 469	8 287
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	67 625	61 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 660	227 989
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 048 685</b>	<b>3 042 118</b>

### Summa Skulder

3 048 685

3 042 118

### Summa Eget kapital och skulder

3 209 009

3 186 952

# Kassaflödesanalys

2024-09-01  
2025-08-312023-09-01  
2024-08-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 113 601 37 798

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 93 467 93 467

Övriga justeringar 0 30 569

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 93 467 124 036**

Erhållen ränta 11 161 22 614

Erlagd ränta -100 186 -75 691

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 118 044 108 758***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 7 409 140 541

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 2 312 -15 708

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 9 721 124 833****Kassaflöde från den löpande verksamheten 127 765 233 591****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 831 -19 324

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -4 831 -19 324****Årets kassaflöde 122 934 214 267****Likvida medel vid årets början 947 373 733 105****Likvida medel vid årets slut 1 070 306 947 373**

## 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:	15 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

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

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

### Beskattning

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 293 011	1 207 612
	Hyror lokaler	60 368	54 889
	Hyror garage och parkeringsplatser	36 240	31 680
	Hyror förbrukningsbaserad	10 950	7 011
	Övriga primära intäkter	10 633	10 076
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 411 202</b>	<b>1 311 268</b>
	Hysesbortfall	-1 460	0
	<i>Summa</i>	<b>-1 460</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 409 742</b>	<b>1 311 268</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	13 474
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>13 474</b>

Fg års övriga intäkter avser SKV elstöd, 7 127 kr. LF återbäring 2022, 6 166 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-119 816	-125 551
	Snö och halk-bekämpning	-11 187	-40 632
	Reparationer	-79 233	-19 394
	Planerat underhåll	0	-68 750
	El	-51 797	-46 188
	Uppvärmning	-423 166	-402 929
	Vatten	-121 311	-117 314
	Sophämtning	-32 507	-35 108
	Fastighetsförsäkring	-52 584	-49 311
	Kabel-TV och bredband	-39 081	-38 744
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 300	-57 960
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 368	-77 460
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 075 351</b>	<b>-1 079 342</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 995	-299
	Administrationskostnader	-12 995	-12 071
	Extern revision	-15 500	-11 750
	Medlemsavgifter	-12 750	-12 750
	Föreningsverksamhet	-3 436	-1 640
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-50 476</b>	<b>-39 310</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 850	-34 050
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-27 000	-27 000
	Sociala avgifter	-12 496	-12 274
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-76 846</b>	<b>-74 824</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 059 436	6 059 436
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 650	53 650
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	126 801	0
	Årets investeringar	0	126 801
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>6 239 887</b>	<b>6 239 887</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 058 857	-3 965 390
	Årets avskrivningar	-93 467	-93 467
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-4 152 325</b>	<b>-4 058 857</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 087 562</b>	<b>2 181 030</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 000 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	196 000	156 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>26 196 000</b>	<b>18 956 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 630 500	5 630 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>5 630 500</b>	<b>5 630 500</b>
Not 8	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	157 370
	Årets investeringar	0	-30 569
	Årets aktivering	0	-126 801
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 9	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	570 306	447 373
Övriga fordringar	3 662	6 039
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>573 968</b>	<b>453 412</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	500 000	500 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-04-30	1 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2025-09-03	1 739 068	0

Långfristig del	1 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 739 068
Kortfristig del	1 739 068
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

För lånet som konverteras 2025-09-03, 1 739 068 kr, är den nya räntan 3,45%.

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-04-30	1 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2025-09-03	1 739 068	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 739 068	
Kortfristig del			1 739 068	

För lånet som konverteras 2025-09-03, 1 739 068 kr, är den nya räntan 3,45%.

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	988	1 141
Källskatt	804	804
Inre fond	59 998	59 998
Övriga kortfristiga skulder	5 834	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>67 625</b>	<b>61 943</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	115 603	106 959
Upplupna räntekostnader	24 707	15 621
Övriga upplupna kostnader	83 350	105 409
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>223 660</b>	<b>227 989</b>

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2025-11-12.

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 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 2024/2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Den 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 2024/2025 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Karl Ekman  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Boel Pettersson  
Av föreningens vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-11-12 kl. 15:24:43



### Lars Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 11:00:11



### Hans-Göran Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 16:10:01



### Markus Råstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 13:47:45



### Kristina Lönn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 09:06:44



### Boel Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:00:48



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 16:24:30



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Fogden i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Boel Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:02:03



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 16:25:33



# 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.