



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF FOGDETORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bostadsparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stenbäret 4, som byggdes år 1967-68 i vilken man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector med bostadsrättstillägg och i försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i september och oktober 2017.

Lägenheter

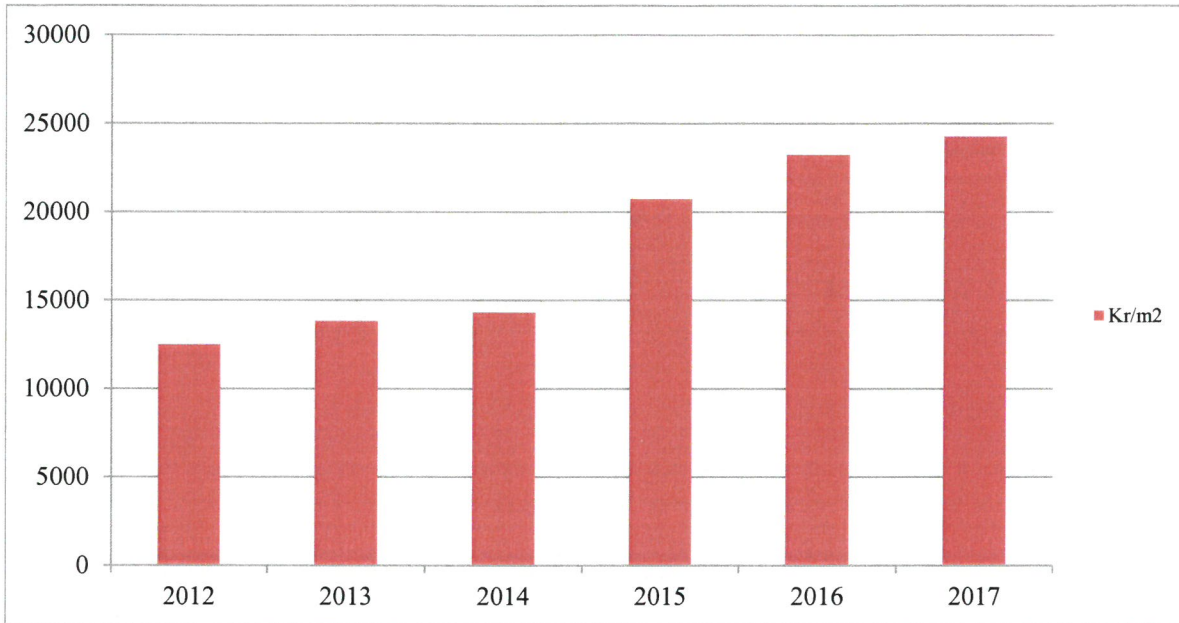
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 26 st överlåtits. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	54	2 484
2	108	6 912
3	162	13 716
4	54	5 886
Total	378	28 998

På föreningens fastighet finns totalt 399 st garage- och parkeringsplatser varav 185 st är garageplatser. 368 st av garage- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och 31 st används som gästparkering och för annat ändamål. *02*

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-10. På stämman deltog 68 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 452 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem. På stämman antogs nya stadgar en andra gång. Stadgarna, 2011 års normalstadgar version 5, är därmed fastlagda. Föreningen höll en extrastämma 2017-02-22 där antogs de nya stadgarna för första gången samt att det beslutades att ge styrelsen i uppdrag att fortsätta med projektet fönster- och fasadrenovering. På extrastämman 2017-11-15 valdes ny ledamot till styrelsen Anette Westman.

Styrelse

Maria Arenbjörk	Ordförande
Kay Karahmetovic	Vice ordförande
Sara Mattsson	Sekreterare
Ester Rudolfsson	Ekonomiansvarig
Raghid Makdesi	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
Tenho Karkulahti	Ledamot
Margareta Sjögren-Engqvist	Ledamot
Osama Qaaroha	Ledamot
Anette Westman	Ledamot
Jenny Lillo Linzatti	Avgick i september 2017

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Mikael Andersson, Tehno Karkulahti, Raghid Makdesi, Margareta Sjögren-Engqvist, Anette Westman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

02

Revisor

Revisor har varit Anita Ax samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Kay Karahmetovic och Jenny Lillo Linzatti med Sara Mattsson och Raghid Makdesi som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Kjellqvist, Maria Källgren och Anette Westman. Anette Westman avgick vid extrastämman den 15 november 2017.

Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har HSB Södertälje fungerat.

Studie- och Fritidsverksamhet

Husfester

Luciafika i föreningslokalen

Medlemsmöte

Pubaftnar

Stick- och hantverkscafé

Yoga

HSB kod för bostadsrättsföreningar

Styrelsen har aktivt arbetat utifrån HSB koden.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2017 innebar 448 kronor per pantnotering.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % under 2017. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV från C-SAM. 

Tidigare års betydande underhåll

2013

Uppfräschning av bastun
Byte av spillvattenpumpar och dagvattenledningar i garaget
Installering av ny styrning för rökluckor
Byte av termostater och radiatorventiler i gemensamhetsutrymmen

2014

Radonmätning av samtliga fastigheter i föreningen
Inspektion av brandskydd samt SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)
Asfaltering
Målning av trapphus, entréer, källardörrar, trapphusdörrar och hissdörrar
Uppdaterat Aptusbokningsmöjligheter
Iordningsställt dartrum
Målat föreningslokalen
Tätat balkonger

2015

SBA-åtgärder
Byte av sand i lekparken
Byte av värmebatterier
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)
Nya strålkastare på tennisplan
Tilläggsisolering utförd på vindarna

2016

Byte av fjärrvärmepump
Byte av radiator i varmgarage
Byte av ventiler i undercentraler
Nya armaturer ovanför postboxarna
Postboxar i entréerna
Nya hissar har installerats i samtliga hus
Arbete med planering av kommande projekt gällande solceller samt balkong- och fasadrenovering

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplanen:
Planering av fönster- och fasadrenovering samt energibesparande åtgärder för fastigheten
Renovering av tvättstugor
Underhåll garage
Stambyte om 3-5 år

Budget för år 2018

Beslut fattades att höja årsavgifterna med 2 % under 2018. Budgeten visar ett resultat efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 970 280 kr.

02

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Berendsen Textil Service AB	Entrémattor
BLP	Service av brandluckor
Crawford Allhabo AB	Service av garageportar
C-Sam	Kabel-TV, Bredbandsnät och bredband hemma
HSB Service	Tvättstugor
HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
HSB Södertälje	Fastighetsförvaltning
HSB Södertälje	Vicevårdsavtal
WSP Sverige AB	Projektlledning
Infometric AB	Energimätning
Mälardalens Säkerhetscenter	Lås och nyckelhantering
Protector	Fastighets- och bostadsrättsförsäkring
P-Service	Parkeringsövervakning
PW Hiss och El AB	Hisservice
Schneider Electric	Styr och Regler VV
Securitas Direkt	Övervakning
LOS Energy	Elleverantör
Telge Nät	Fjärrvärme
Telge Återvinning	Avfallshantering
Lanolia Städ & Service AB	Trappstädning

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förutom det periodiska underhållet har följande underhåll (löpande reparationer) utförts enligt nedanstående sammanställning:

Expansionskärl
Tvillingpumpar
Varmgarageport
Rensning av cykelrum 02

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	19 788 908	19 537 253	19 395 586	19 442 845	19 236 910
Årets resultat	4 132 484	4 527 753	4 557 113	1 902 582	3 340 557

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Månadsavgift kr/m ²	625	612	612	612	596
Fastighetslån kr/m ²	297	304	311	317	495
Snittränta lån vid årets slut	1,02%	1,05%	2,30%	3,08%	2,92%
Soliditet %	77%	74%	73%	71%	
Kassalikviditet %	367%	304%	396%	296%	320%
Avsättning & avskrivning/m ²	159	177	172	172	198

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

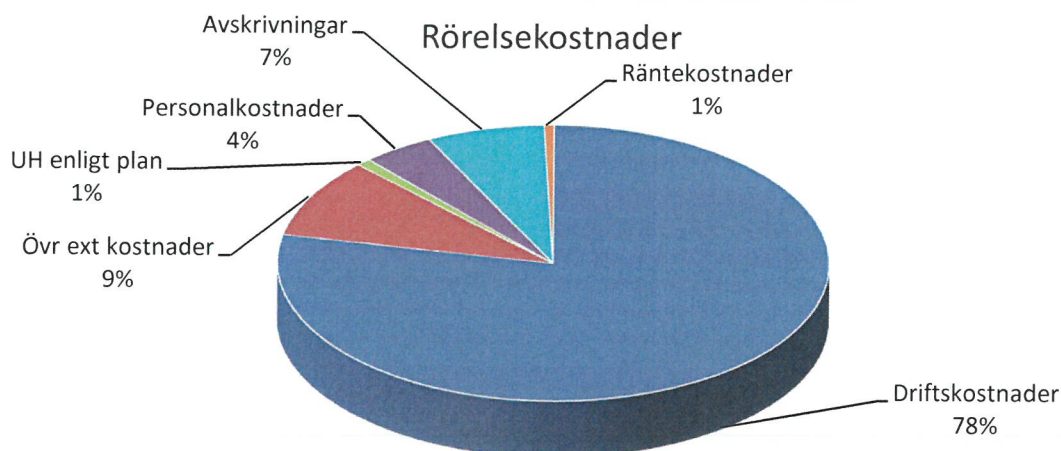
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).
Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning och avskrivningar/m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen 2017.



HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 931 600	0	13 586 367	17 565 501	4 527 753	40 611 221
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			3 910 000	-3 910 000		
lanspråktagande av yttre fond			0	0		
Balanserad i ny räkning				4 527 753	-4 527 753	
Årets resultat					4 132 484	
Belopp vid årets slut	4 931 600	0	17 496 367	18 183 254	4 132 484	44 743 705

02

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	13 580 524	14 838 933
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	19 814 915	19 537 253
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	13 489	12 372
Minskning av fordringar	0	15 407
Ökning korta skulder	0	1 207 100
Summa årets flöde in	19 828 403	20 772 132
Pengar ut		
Driftskostnader	-12 260 615	-11 809 330
Övriga externa kostnader	-1 436 404	-1 136 193
Underhåll enligt plan	-135 000	0
Personalkostnader	-689 821	-629 132
Köp av anläggningstillgångar	-708 404	-7 083 564
Utrangering hissar	0	-973 185
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-89 542	-199 138
Ökning av fordringar	-82 334	0
Minskning av korta skulder	-258 971	0
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Summa årets utflöde	-15 861 092	-22 030 542
Summan av kassa flödet	3 967 311	-1 258 410
Likvida medel vid årets slut	17 547 835	13 580 524

02

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	18 183 254
Årets resultat	4 132 484
Summa	<u>22 315 738</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-135 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	3 537 000
Balanserat utgående resultat	<u>18 913 738</u>
Summa resultatdisposition	<u>22 315 738</u>

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

02

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	19 788 908	19 384 609
Övriga rörelseintäkter	3	26 007	152 644
Summa rörelseintäkter		19 814 915	19 537 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-12 260 615	-11 809 330
Övriga externa kostnader	5	-1 436 404	-1 136 193
Underhåll enligt plan	6	-135 000	0
Personalkostnader och arvoden	7	-689 821	-629 132
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 084 537	-1 248 079
Summa rörelsekostnader		-15 606 377	-14 822 734
Rörelseresultat		4 208 537	4 714 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 489	12 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 542	-199 138
Summa finansiella poster		-76 053	-186 766
Resultat efter finansiella poster		4 132 484	4 527 753
Årets resultat		4 132 484	4 527 753 <i>02</i>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 479 527	39 545 323
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	149 932	168 673
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	10	1 193 180	484 776
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		39 822 639	40 198 772
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 823 139	40 199 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	117
Övriga fordringar		339 707	289 696
Aktuell skattefordran		0	1 116
Avräkningskonto HSB Södertälje		17 123 262	13 542 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	722 386	646 176
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		18 185 355	14 479 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	424 573	38 132
<i>Summa kassa och bank</i>		424 573	38 132
Summa omsättningstillgångar		18 609 928	14 517 629
SUMMA TILLGÅNGAR		58 433 067	54 716 901

07

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		17 496 367	13 586 367
Summa bundet eget kapital		22 427 967	18 517 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 183 254	17 565 501
Årets resultat		4 132 484	4 527 753
Summa fritt eget kapital		22 315 738	22 093 254
Summa eget kapital		44 743 705	40 611 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 625 000	8 825 000
Summa långfristiga skulder		8 625 000	8 825 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		2 125 643	2 538 683
Aktuella skatteskulder		16 650	0
Övriga skulder	14	169 124	197 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 552 945	2 344 350
Summa kortfristiga skulder		5 064 362	5 280 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 433 067	54 716 901

02

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

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

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 70 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6%.

Inventarier skrivs av med 10%.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	18 114 408	17 759 028
Hyrer	884 349	886 340
Hyresbortfall	-25 139	-33 121
El-avgift	783 614	772 136
Övriga intäkter	31 676	226
Summa nettoomsättning	19 788 908	19 384 609

02

3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	14 974	103 598
Ersättning från försäkringsbolag	11 033	49 046
Övriga rörelseintäkter	26 007	152 644
4 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	79 587	40 228
Löpande underhåll	1 016 925	834 337
Elavgifter	1 472 202	1 444 713
Uppvärmningsavgifter	4 323 043	4 324 068
Vatten och avlopp	1 105 593	1 090 955
Sophämtning	543 239	531 494
Övrig renhållning	6 536	285 017
Försäkringar	331 115	324 624
Kabel-tv	594 216	594 216
Fastighetsskötsel	2 165 997	1 769 003
Kommunal fastighetsavgift	553 120	535 354
Övriga kostnader	69 042	35 321
Summa driftskostnader	12 260 615	11 809 330

02

5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	21 238	20 675
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	408 940	408 940
Avtal vicevärdsuppdrag	327 100	316 040
Övriga förvaltningskostnader	58 244	58 644
Konsultarvoden	29 415	2 250
Bankkostnader	1 642	1 638
Medlemsavgift HSB	118 400	118 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 090	15 980
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	900	0
Bevakningskostnader	0	5 767
Överlåtelseavgift	20 160	0
Pantförskrivningsavgift	8 512	0
Juridisk konsult	200 790	0
Kreditupplysning	1 250	6 250
Kontorsmateriel och trycksaker	26 076	28 576
Telefon	96 858	95 934
Postbefordran	30 000	35 530
Föreningsverksamhet	66 598	7 575
Lämnade bidrag och gåvor	0	4 000
Dröjsmålsavgifter	91	0
Utbildning, kurser och konferenser	17 100	9 994
Summa övriga externa kostnader	1 436 404	1 136 193

6 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	135 000	0
Summa underhåll enligt plan	135 000	0

7 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Löner för anställda	1 550	0
Arvode styrelse	417 200	395 033
Arvode föreningsvald revisor	10 000	6 000
Övriga arvoden	72 000	40 850
Sociala avgifter	148 990	134 931
Föreningsstämma/styrelsemöte	40 081	52 318
Summa personalkostnader och arvoden	689 821	629 132

02

8 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 276 743	57 865 369
Ingående anskaffningsvärde mark	1 602 000	1 602 000
Årets investering byggnader	0	7 384 559
Årets försäljning/utrangering	0	-973 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 878 743	65 878 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 333 420	-26 092 252
Årets försäljning/utrangering	0	973 185
Årets avskrivningar	-1 065 796	-1 214 353
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 399 216	-26 333 420
Utgående redovisat värde	38 479 527	39 545 323
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 745 000	2 745 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 860 000	2 860 000
Totalt taxeringsvärde	228 605 000	228 605 000
Fastighetsbeteckning: Stenbäret 4		

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	715 743	528 329
Årets investeringar	0	187 414
Utgående anskaffningsvärde	715 743	715 743
Ingående avskrivningar enligt plan	-547 070	-513 344
Årets avskrivning enligt plan	-18 741	-33 726
Utgående avskrivning enligt plan	-565 811	-547 070
Utgående redovisat värde	149 932	168 673

02

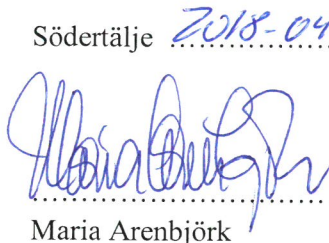
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar				2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde				484 776	0
Årets investering				708 404	484 776
Utgående redovisat värde				1 193 180	484 776
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				722 386	646 176
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				722 386	646 176
12 Kassa och bank				2017-12-31	2016-12-31
Kassa				5 032	791
Bankkonto Nordea				419 541	37 341
Summa kassa och bank				424 573	38 132
13 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,30	2020-11-18	100 000	4 400 000	4 500 000
Nordea Hypotek	0,75	2019-10-16	100 000	4 425 000	4 525 000
			200 000	8 825 000	9 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				200 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 625 000	8 825 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				800 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				7 825 000	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Uttagna fastighetsinteckningar				44 562 900	44 562 900
Summa ställda säkerheter				44 562 900	44 562 900
14 Övriga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt				77 686	62 953
Lagstadgade sociala avgifter				67 546	56 224
Medlemmars reparationsfond/inre fond				23 892	78 470
Summa övriga kortfristiga skulder				169 124	197 647

02

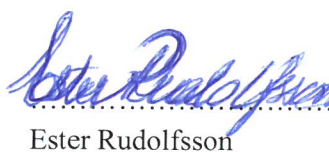
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	11 973	10 755
Förutbetalda hyror och avgifter	1 662 867	1 654 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	790 368	678 949
Avtalsplacerade betalningar	87 737	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 552 945	2 344 350

07

Södertälje 2018-04-24

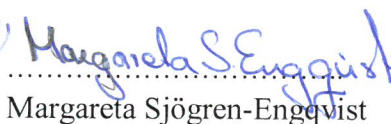

Maria Arenbjörk

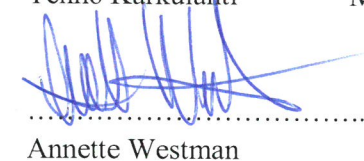

Sara Mattsson

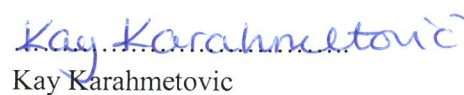

Ester Rudolfsson

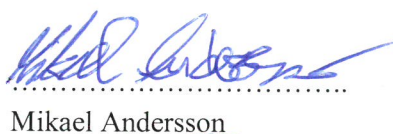

Raghid Makdesi

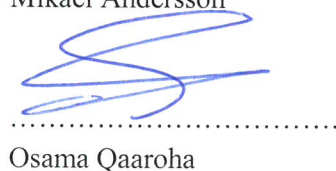

Tenho Karkulahti


Margareta Sjögren-Engqvist

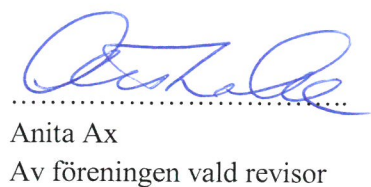

Annette Westman

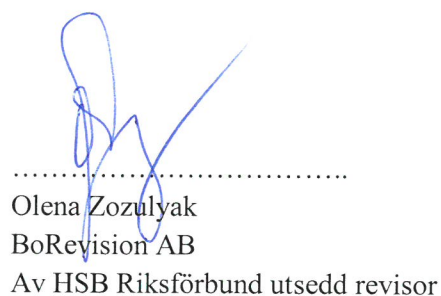

Kay Karahmetovic


Mikael Andersson


Osama Qaaroha

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-07


Anita Ax
Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsföreningen Fogdetorp för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02

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 Bostadsrättsföreningen Fogdetorp för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

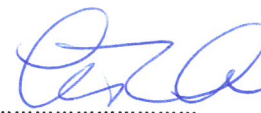
Södertälje den 25 / 4 2018

Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Anita Ax

Av föreningen vald revisor

7/05-2018

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

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

HSB SÖDERTÄLJE

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor