



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB BRF FOGDETORP



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 fastighetslet. 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

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB försäkringar AB/Folksam med bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

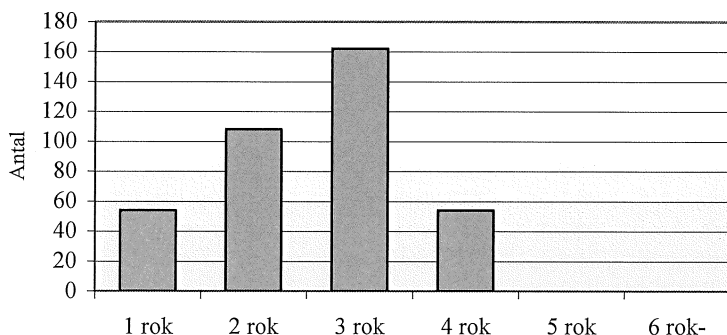
Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i april 2013.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 26 st. överlåtits. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta
378 st.	lägenheter bostadsrätt	28.998 m ²

Fördelning på lägenhetsstorlekar

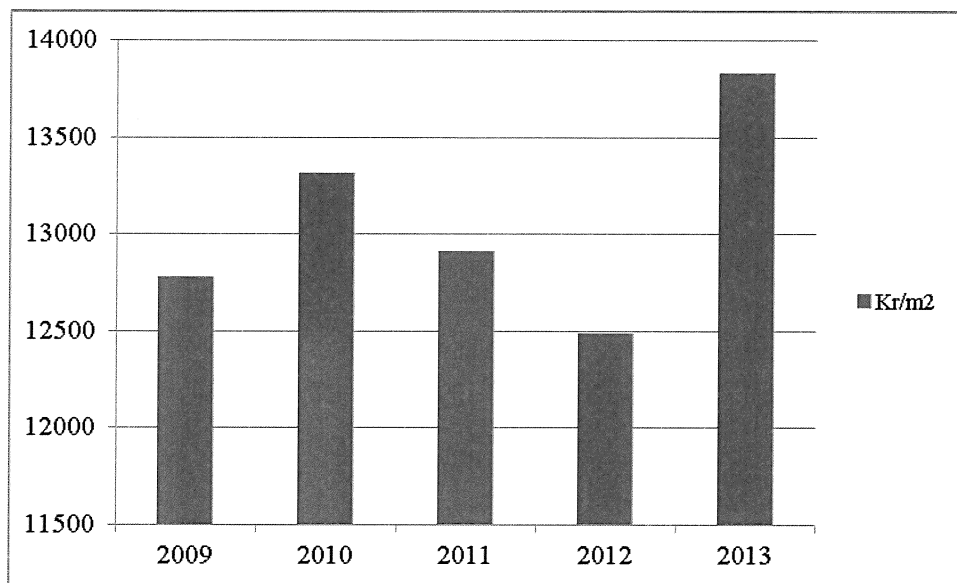


På föreningens fastighet finns totalt 399 st. garage och parkeringsplatser, varav 185 st. är garageplatser. 368 st. av garage- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och 35 st. används som gästparkering och för annat ändamål.



Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-28. På stämman deltog 49 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 460 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Maria Källgren	Ordförande, Studie och fritid, Förvaltning och miljö
Jonnie Warmboe	Vice ordförande, Förvaltning och miljö
Kristian Widing	Sekreterare, Förvaltning och miljö, Studie och fritid
Sune Mäkitalo	Ledamot, Förvaltning och miljö
Linn Kvarnström	Ekonomiansvarig, Studie och fritid
Göran Larsson	Ledamot, Förvaltning och miljö
Krisztian Varju	Ledamot, Ekonomi och IT
Jan-Åke Öberg	Ledamot, Förvaltning och miljö
Kay Karahmetovic	Ledamot, Studie och fritid
Peter Ivanov	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Källgren och Jonnie Warmboe, Sune Mäkitalo, Jan-Åke Öberg och Göran Larsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.



Revisor

Revisor har varit Anders Tjusberg samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Jan-Åke Öberg och Göran Larsson med Krisztian Varju som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt-Marie Hellman Wiremark (sammankallande), Christina Kjellqvist samt Carina Eklöf.

Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har styrelsen och HSB Södertälje fungerat.

Studie- och Fritidsverksamhet

Pubaktivitet

Meditation

Fogdetorpsdagen

Luciafika i föreningslokalen

Julpyssel i föreningslokalen

Mjukgympa

Biljardintroduktioner



Förvaltning

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

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
Schneider Electric	Styr och Regler VV
PW Hiss och El AB	Hisservice
Crawford Allhabo AB	Service av garageportar
Östergatans Alltjänst	Trappstädning
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredbandsnät och bredband hemma
Q-park Parkering	Parkeringsövervakning
Securitas Direkt	Larm varmgarage
Infometric AB	Energimätning
Berendsen Textil Service AB	Entrémattor
MHS Modern Hemtjänst	Tvättstugor
HSB Södertälje	Tvättstugor (Fr.o.m. hösten 13)

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 § 32. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 112 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2013 innebar 445 kronor per pantnotering.



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	19 236 910	18 485 663	16 930 322	16 186 630	15 880 405
Årets resultat	3 340 557	1 686 699	-28 240	-1 927 566	-9 007 469
Resultat efter fondjust.	72 933	-333 046	-123 282	-586 149	55 763

Nyckeltal

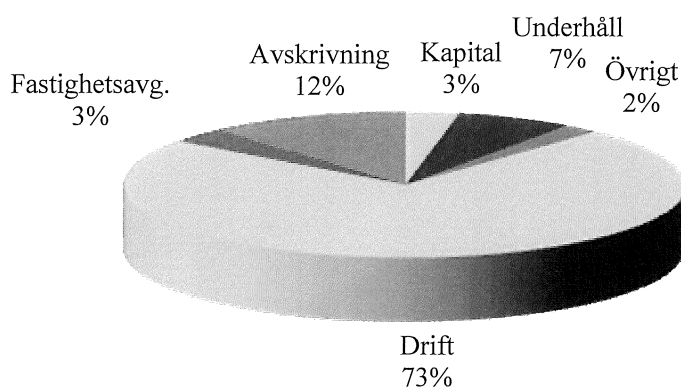
	2013	2012	2011	2010	2009
Månadsavgift kr/m ²	596	578	526	501	501
Fastighetslån kr/m ²	495	506	517	354	363
Snittränta lån vid årets slut	2,92%	3,28%	3,37%	2,64%	1,47%
Kassalikviditet % *)	320%	189%	121%	50%	68%
Avsättning & avskrivning/m ² **)	198	195	146	136	114

*) Kassalikviditeten anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om den är 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. God kassalikviditet anses vara ca 115%.

**) 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. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen 2013.





Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2013	2012	2011	2010	2009
Energivolym i kWh/m²	169	176	186	159	165

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20- årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Förutom det periodiska underhållet har följande underhåll (löpande reparationer) utförts enligt nedanstående sammanställning:

- Återställande efter rengöring och relining av stammar
- Installering av ny styrning för rökluckor
- Renovering av dagvattenrör Rv 30
- Renovering av avloppsrör Rv 24
- Byte av motorvärmaruttag
- Byte av spillvattenpumpar och dagvattenledningar i garaget
- Besiktning av lekplatser
- Byte av termostater och radiatorventiler i gemensamhetsutrymmen
- Uppfräschning av bastun



Tidigare års betydande underhåll

2004 Nytt styrsystem för värme och vatten

OVK- besiktning

Utbyte av frånluftsfläktar i samtliga hus

Utbyte av styr och reglerutrustning i undercentraler

2005 Utbyte av justerventiler för värme

Utbyte av radiatorventiler och termostater i samtliga lägenheter

Dränering runt RV 24

2006 Byte av tvättmaskiner och torktumlare

Målning av våningsplan

Målning av balkongfönster och dörr

Målning av lekparkar

Målning av entréer

Målning av bastu

Uppsättning av plåt i tak i varmgaraget

Utbyte av garageportar till kallgaraget

2007 Byte av täckplåt på gavelsidorna

Målning av hissmaskinrummen

2008 Målning av hussocklar och balkongelement

Trädinventering i området

Byte av galvaniserade kallvattenrör, Rv 20 och 21

Stamspolning

Uppsättning av två basketkorgar

Rensning runt huskropparna och singelfyllning

Åtgärder efter besiktning av hissar

Utbyte av sand i sandlådor

2009 Byte från en till trefas för spisar

Byte av eltrådar i lägenheter

Byte av mätartavlor

Portsäkerhet och elektroniskt bokningssystem installerat

Nedtagning av träd enligt trädinventeringen

Påbörjad upprustning av utemiljö och mark

Byte av armaturer på våningsplan, entréer samt källargångar

Byte av galvaniserade kallvattenrör, Rv 23 – Rv30

Upprustade och moderniserade toaletter i gemensamhetsutrymmena

Installering av LED-belysning i garage

2010 Färdigställt ett nytt gym i Rv30 + Crosstraining och löpband

Målning av det äldre gymmet i Rv26

Påbörjat iordningställandet av en Pub/föreningslokal för föreningens medlemmar



2011 Pub/föreningslokal i Rv. 25 färdigställd
Övernattningsrum i Rv 28 färdigställt
Biljardrum färdigställt
Målat alla källargångar
Lekplatserna omgjorda enligt EU normer
Upprustningen av utemiljön fortsatte
Bastun upprustad efter branden
Anlagt belysning mellan Rv 30 och boulebanan

2012 Rengöring av stammar
Byte av sektioneringsventiler
Rengöring av värmeväxlare
Brandskyddssäkrat samtliga gemensamhetsutrymmen
Upprustningen av utemiljön fortsatte

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3,1% fr o m januari 2013. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband och telefoni samt kabel-TV från Com Hem AB

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplanen.
Planering av fönster och fasad renovering samt energibesparande åtgärder för fastigheten.
Byte av leverantör för TV, Bredband och Telefoni under våren 2014.

Budget för år 2014

Årsavgifterna höjdes med 2,7% fr o m januari 2014. Budgeten visar därefter på ett nollresultat efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond.

Nya redovisningsregler 2014

2014 träder ny normgivning i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför för bostadsrättsföreningar bl a en förändrad syn på redovisning av investeringar, underhåll och avskrivningar. Anpassad vägledning eller praxis för bostadsrättsföreningar har ännu inte utvecklats. Budget för 2014 har upprättats i enlighet med de principer som föreningen nu tillämpar. Den nya normgivningen kan betyda att det redovisade resultatet för 2014 kommer att avvika väsentligt från budget, bl. a vad gäller avskrivningar.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 18 920 109 kr varav 3 340 557 kr är årets resultat.

	2013
Balanserat ingående resultat	15 579 552
Årets resultat	3 340 557
Summa resultatdisposition	18 920 109

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2013 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-738 376
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	4 006 000
Balanserat utgående resultat	15 652 485
Summa resultatdisposition	18 920 109

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	5 772 064
Uttag för årets underhåll	-738 376
Avsättning till fond för yttre underhåll	4 006 000
Behållning yttre fond	9 039 688

Balanserat ingående resultat	15 579 552
Årets resultat efter fondjustering	72 933
Balanserat utgående resultat	15 652 485

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2012 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	19 236 910	18 485 663
Kostnader			
El-avgifter		-1 568 356	-1 589 184
Uppvärmning		-4 246 057	-4 195 214
Va-avgifter		-974 336	-716 490
Renhållningsavgifter		-476 904	-457 975
Fastighetsskötsel	2	-1 638 354	-1 700 925
Övriga driftskostnader	3	-902 824	-892 454
Administration		-897 585	-834 771
Medlems- och Fritidsverksamhet		-102 778	-81 574
Löner och ersättningar	4	-384 641	-288 857
Summa driftskostnader		-11 191 835	-10 757 443
Löpande underhåll		-1 019 341	-1 069 943
Utfört periodiskt underhåll		-738 376	-1 909 255
Summa underhållskostnader		-1 757 717	-2 979 198
Medlemsavgifter		-118 400	-108 950
Fastighetsavgift		-503 680	-557 380
Fastighetsförsäkring		-193 892	-187 846
Avskrivningar	7, 8	-1 751 006	-1 770 972
Summa kostnader		-15 516 530	-16 361 790
Rörelseresultat		3 720 380	2 123 874



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	86 443	62 481
Räntekostnader och liknande poster	6	-466 266	-499 656
Summa finansiella poster		-379 823	-437 175
Resultat efter finansiella poster		3 340 557	1 686 699
Resultat före skatt		3 340 557	1 686 699
ÅRETS RESULTAT		3 340 557	1 686 699

Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	3 340 557	1 686 699
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll	738 376	1 909 255
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	-4 006 000	-3 929 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen	0	0
Årets resultat efter fondjustering	72 933	-333 046



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 527 149	36 251 151
Maskiner och inventarier	8	17 697	66 684
Summa materiella anläggningstillgångar		34 544 846	36 317 835
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 545 346	36 318 335
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	3 713
Avräkningskonto HSB Södertälje		9 999 500	6 083 699
Övriga kortfristiga fordringar	9	308 485	281 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	923 080	781 771
Summa kortfristiga fordringar		11 231 065	7 151 182
Kortfristiga placeringar	11	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa kassa och bank		29 721	56 589
Summa omsättningstillgångar		13 260 785	9 207 771
SUMMA TILLGÅNGAR		47 806 131	45 526 106



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		5 772 064	3 752 319
Summa bundet eget kapital		10 703 664	8 683 919
 Balanserat resultat		15 579 552	15 912 598
Redovisat resultat		3 340 557	1 686 699
Summa fritt eget kapital		18 920 109	17 599 297
 Summa eget kapital	12	29 623 773	26 283 216
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 041 806	14 361 806
Summa långfristiga skulder		14 041 806	14 361 806
 Fond för inre underhåll	14	124 165	127 648
Depositioner		70 850	76 400
Skulder till kreditinstitut		320 000	320 000
Leverantörsskulder		1 934 766	2 737 275
Skatteskulder		0	28 896
Övriga skulder		64 622	49 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 626 150	1 541 263
Summa kortfristiga skulder		4 140 553	4 881 084
 Summa skulder		18 182 359	19 242 890
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 806 131	45 526 106
 Ställda panter	16	41 534 000	41 534 000
Ansvarsförbindelser	17	Inga	Inga



REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt ÅRL (årsredovisningslagen) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan (upp till 2%) som sträcker sig till 2044. Årets avskrivningar uppgår till 0,64-2% på fastigheter, 5-15% på ombyggnader beroende på åtgärd och 20-33% på inventarier.

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållplan.

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not och övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges i not nedan.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Hyror lokaler	17 400	2 400
Hyror garage	601 930	600 550
Hyror bilplatser	169 017	180 582
Hyror moped/mc plats	55 260	55 260
Hyror övriga	15 240	15 240
Årsavgifter bostäder	17 292 204	16 772 628
El-avgift	822 946	846 336
Övriga intäkter	262 914	12 667
Summa	19 236 910	18 485 663



Not 2 Fastighetsskötsel	2013	2012
Fastighetsskötsel enl avtal	-680 522	-525 000
Trappstädning	-342 100	-346 559
Städ extra deb.	-111 442	-136 110
Förbrukningsmaterial fastighet	-5 543	-28 140
Driv- och smörjmedel	0	-337
Rep o underhåll mask/invent	-720	-8 188
Fordonsskatt	0	-2 144
Service värme o ventilation	-47 871	-46 478
Serviceavtal hissar	-84 376	-84 376
Serviceavtal övriga	-56 287	-124 908
Snöröjning	-306 721	-387 149
Jourkostnader fastighet	-2 772	-11 536
Summa	-1 638 354	-1 700 925

Not 3 Övriga driftskostnader	2013	2012
Bredband	-570 180	-569 934
Kabel-tv	-329 644	-320 120
Övriga kostnader	-3 000	-2 400
Summa	-902 824	-892 454

Not 4 Löner och ersättningar	2013	2012
Lönebidrag	0	79 024
Styrelsearvode	-250 025	-203 403
Revisorsarvode	-5 000	-5 000
Arvoden o ersättningar övr	-40 000	-75 975
Telefonersättning	-450	0
Bilersättning	0	-11
Bilersättning skattepliktig	0	-10
Arbetsgivaravgifter	-76 921	-73 607
Arbetsmarknadsförsäkring	-450	449
Föreningsstämma/styrelsemöte	-11 795	-10 323
Summa	-384 641	-288 857



Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2013	2012
Ränteintäkter	44 832	60 039
Ränteintäkter placering	39 929	1 222
Skatteränta	1 682	1 220
Summa	86 443	62 481

En dom i Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) slår fast att bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	-465 210	-499 656
Dröjsmålsränta (skuld)	-1 056	0
Summa	-466 266	-499 656

Not 7 Byggnader och mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	47 383 662	47 383 662
Ombyggnad fastighet	9 648 413	9 648 413
Utgående anskaffningsvärde	57 032 075	57 032 075
Mark	1 602 000	1 602 000
Investeringsbidrag	-46 700	-46 700
Ingående avskrivning byggnader	-22 336 224	-20 616 698
Årets avskrivning	-1 724 002	-1 719 526
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 060 226	-22 336 224
Utgående bokfört värde	34 527 149	36 251 151

Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Stenbäret 4	1967	158 430	59 200	4 630	217 630



Not 8 Maskiner och inventarier			2013	2012
Ingående anskaffningsvärde			598 149	627 115
Årets sålda/utrangerade			-114 775	-28 966
Utgående anskaffningsvärde			483 374	598 149
Ingående avskrivningar enligt plan			-531 465	-503 854
Årets avskrivning enligt plan			-27 004	-49 896
Årets sålda/utrangerade			92 792	22 285
Utgående avskrivning enligt plan			-465 677	-531 465
Utgående bokfört värde			17 697	66 684
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar			2013	2012
Skattekonto			283 681	281 999
Skattefordringar			24 804	0
Summa			308 485	281 999
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2013	2012
Schneider			20 240	19 535
HSB Försäkring/Folksam			339 419	193 892
Bredbandsbolaget			145 976	145 016
Com Hem			84 208	82 398
Sharp			4 539	4 553
PeBab			4 425	4 425
Jonssons Fastighetsjour			15 206	0
Arbetspartner Nordic			0	30 833
Upplupen eldebitering sept-dec			287 916	299 897
Upplupna ränteintäkter			21 151	1 222
Summa			923 080	781 771
Not 11 Kortfristiga placeringar			2013	2012
	Förfaller	Ränta		
Kortfristiga placeringar	2014-01-31	2%	2 000 000	2 000 000
Summa			2 000 000	2 000 000



Not 12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 931 600	0	3 752 319	15 912 598	1 686 699
Disposition enl stämmobeslut	0	0	2 019 745	-333 046	-1 686 699
Årets resultat					3 340 557
Belopp vid årets slut	4 931 600	0	5 772 064	15 579 552	3 340 557

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2013	Skuld 2012
Nordea	2,814%	Rörligt	761 806	881 806
Nordea	2,814%	Rörligt	4 000 000	4 000 000
Nordea	2,350%	2015-10-21	4 800 000	4 900 000
Nordea	3,800%	2016-11-16	4 800 000	4 900 000
Varav kortfristig del			-320 000	-320 000
Summa			14 041 806	14 361 806

Beräknad skuld om fem år

10 331 975

Not 14 Fond för inre underhåll	2013	2012
---------------------------------------	-------------	-------------

Avsättning till fond för inre underhåll sker enligt styrelsebeslut

Ingående värde	127 648	129 763
Uttag	-3 483	-2 115
Utgående värde	124 165	127 648

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
--	-------------	-------------

Upplupna sociala avgifter	39 787	34 930
Upplupna räntekostnader	56 241	63 328
Förutbetalda hyror/avgifter	1 483 595	1 424 705
BoRevision	18 300	18 300
Dalakraft AB	28 227	0
Summa	1 626 150	1 541 263

Not 16 Ställda panter	2013	2012
------------------------------	-------------	-------------

Uttagna panter	44 562 900	44 562 900
Ställda panter	41 534 000	41 534 000

Not 17 Ansvarsförbindelser	2013	2012
-----------------------------------	-------------	-------------

Summa	Inga	Inga
--------------	-------------	-------------



Södertälje den 27/4 2014

Maria Källgren

Jonnie Warmboe

Sune Mäkitalo

Kristian Widing

Linn Kvarnström

Krisztian Varju

Jan-Åke Öberg

Göran Larsson

Kay Karahmetovic

Peter Ivanov

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Fogdetorp har avgivits den 30/4 – 2014

Anders Tjusberg

Sajan Singh Dang
Av BoRevision förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSBs Brf Fogdetorp för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs Brf Fogdetorp för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Södertälje den 30/14-2014

Anders Tjusberg
Av föreningen vald
revisor

Sajan Singh Dang
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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 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

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info@sodertalje.hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor