



ÅRSREDOVISNING 2014

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 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



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler 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 Folksam med bostadsrättstillägg och i försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i juni 2014.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 29 st. överlåtits. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	54	2484
2	108	6912
3	162	13716
4	54	5886
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.



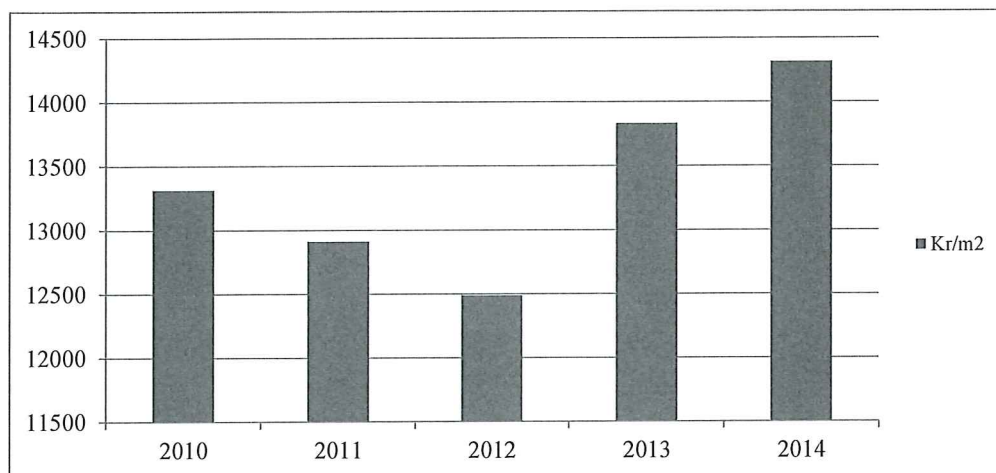
HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-15. På stämman deltog 46 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 456 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
Linn Kvarnström	Ekonomiansvarig, Studie och fritid
Pontus Olsen	Ledamot, Ekonomi och IT, Förvaltning och miljö
Krisztian Varju	Ledamot, Ekonomi och IT, Studie och Fritid
Kay Karahmetovic	Ledamot, Studie och fritid
Peter Johansson	Ledamot, Förvaltning och miljö
Magnus Westerberg	Ledamot, Förvaltning och miljö
Jimmy Nilsson	Avgått
Peter Ivanov	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Linn Kvarnström, Jimmy Nilsson, Kay Karahmetovic, Krisztian Varju, Kristian Widing och Magnus Westerlund

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Nora Sandström samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Krisztian Varju och Magnus Westerlund med Jimmy Nilsson och Kay Karahmetovic som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Eklöf (sammankallande) och Christina Kjellqvist. Styrelsen får i uppdrag av föreningsstämman att utse en valberedare som ersättare för avgående valberedare Britt-Marie Hellman.

Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har styrelsen och HSB Södertälje fungerat.

Studie- och Fritidsverksamhet

Medlemsmöte
Pubaktivitet
Meditation
Luciafika i föreningslokalen
Mjukgympa
Poledans
Biljardintroduktioner
Vårstädning
Husfester

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
C-Sam	Kabel-TV
C-Sam	Bredbandsnät och bredband hemma
P-Service	Parkeringsövervakning
Securitas Direkt	Larm varmgarage
Infometric AB	Energimätning
Berendsen Textil Service AB	Entrémattor
HSB Service	Tvättstugor
BLP	Service av brandluckor



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	19 442 845	19 236 910	18 485 663	16 930 322	16 186 630
Årets resultat	1 902 582	3 340 557	1 686 699	-28 240	-1 927 566
Resultat efter fondjust.	918 765	72 933	-333 046	-123 282	-586 149

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Månadsavgift kr/m ²	612	596	578	526	501
Fastighetslån kr/m ²	317	495	506	517	354
Snittränta lån vid årets slut	3,08%	2,92%	3,28%	3,37%	2,64%
Soliditet %	71%				
Kassalikviditet %	296%	320%	189%	121%	50%
Avsättning & avskrivning/m ²	172	198	195	146	136

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

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

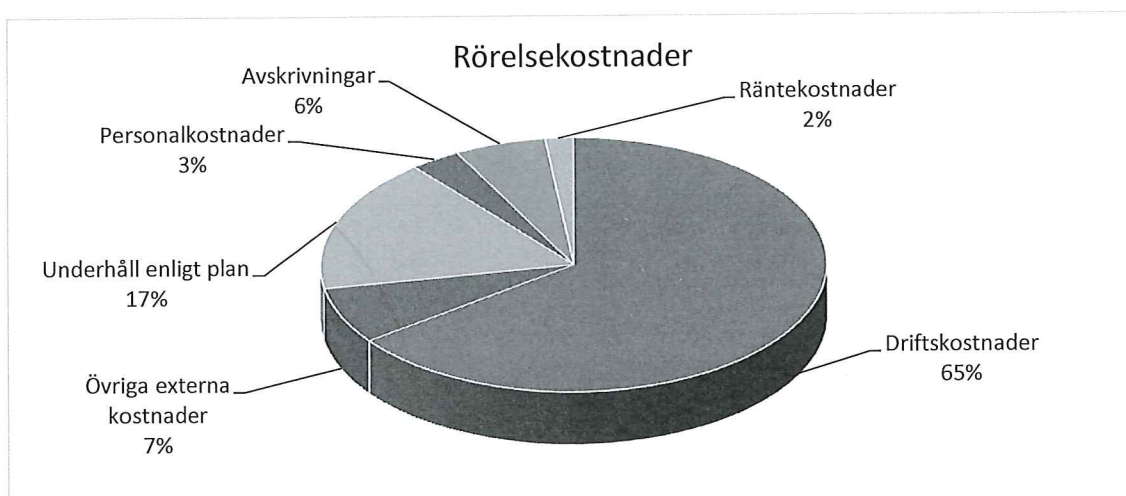
Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

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 2014.



Handwritten signature



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

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 köparen. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2014 innebar 445 kronor per pantnotering.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

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

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

- Asfaltering
- Målning av trapphus
- Målning av samtliga entréer
- Målning av källardörrar i entréer
- Målning av trapphusdörrar på samtliga våningsplan
- Målning av hissdörrar på samtliga våningsplan
- Iordningställt dartrum i Rv. 25
- Målat föreningslokalen Rv. 24
- Installerat storbilds-TV i puben Rv. 25
- Radonmätning av samtliga fastigheter i föreningen
- Förstärkt gatubelysningen från vändplan till Rv. 26
- Ny hemsida
- Målat nya linjer på tennisplan
- Tätat balkonger
- Aptusbokning av släpkärran
- Aptusbokning kompatibelt med iPhone och Android
- Inspektion av brandskyddsförsvaret
- SBA, Systematiskt-Brandskydds-Arbete
- Installerat grillplats bakom Rv. 25
- Investerat i nya utemöbler

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2,7 % fr.o.m. januari 2014. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV från C-Sam.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

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 lekparker
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



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

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 + Crosstrainer 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



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Nya redovisningsregler 2014

2014 har en ny normgivning trätt i kraft för årsredovisning i svenska företag, de nya K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivas av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen har i samråd med HSB valt att följa ovan nämnda huvudregel.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplanen:

Planering av fönster och fasad renovering samt energibesparande åtgärder för fastigheten. Isolering av vindar, OVK och hissrenovering.

Budget för år 2015

Beslut fattades att inte höja årsavgifterna under 2015. Budgeten visar ett resultat efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 54 500kr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	12 029 220	8 140 288
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	19 442 845	19 236 910
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	58 102	86 443
Minskning av fordringar	542 512	0
Summa årets flöde in	20 043 458	19 323 354
Pengar ut		
Driftskostnader	-11 440 384	-11 538 311
Övriga externa kostnader	-1 261 289	-1 104 195
Underhåll enligt plan	-2 987 183	-738 376
Personalkostnader	-562 254	-384 641
Köp av anläggningstillgångar	-44 955	0
Årets sålda / utrangerade	0	21 983
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-316 101	-466 266
Ökning av fordringar	0	-164 082
Minskning av korta skulder	-232 798	-740 531
Amortering av lån	-4 961 806	-320 000
Summa årets utflöde	-21 806 769	-15 434 421
Summan av kassaflödet	-1 763 311	3 888 933
Likvida medel vid årets slut	10 265 910	12 029 220

Q



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 17 555 067 kr varav 1 902 582 kr är årets resultat.

	2014
Balanserat ingående resultat	15 652 485
Årets resultat	1 902 582
Summa resultatdisposition	<u>17 555 067</u>

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2014 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-2 987 183
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	3 971 000
Balanserat utgående resultat	<u>16 571 250</u>
Summa resultatdisposition	<u>17 555 067</u>

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	9 039 688
Uttag för årets underhåll	-2 987 183
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>3 971 000</u>
Behållning yttre fond	<u>10 023 505</u>

Balanserat ingående resultat	15 652 485
Årets resultat efter fondjustering	<u>918 765</u>
Balanserat utgående resultat	<u>16 571 250</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2013 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

Ca



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	19 397 851	18 974 016
Övriga rörelseintäkter		44 994	262 894
Summa rörelseintäkter		19 442 845	19 236 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-11 440 384	-11 538 311
Övriga externa kostnader	3	-1 261 289	-1 104 195
Underhåll enligt plan	4	-2 987 183	-738 376
Personalkostnader	5	-562 254	-384 641
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 031 155	-1 751 006
Summa rörelsekostnader		-17 282 264	-15 516 530
Rörelseresultat		2 160 581	3 720 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 102	86 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 101	-466 266
Summa finansiella poster		-257 999	-379 823
Resultat efter finansiella poster		1 902 582	3 340 557
Årets resultat		1 902 582	3 340 557

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 902 582	3 340 557
Reservering till fond yttre underhåll	-3 971 000	-4 006 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 987 183	738 376
Överskott	918 765	72 933

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Qu



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 522 136	34 527 149
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 510	17 697
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 558 646	34 544 846
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 559 146	34 545 346
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190	0
Övriga fordringar		315 836	308 485
Avräkningskonto HSB		10 211 926	9 999 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	373 028	923 080
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		10 900 980	11 231 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	53 984	2 029 721
<i>Summa kassa och bank</i>		53 984	2 029 721
Summa omsättningstillgångar		10 954 963	13 260 785
SUMMA TILLGÅNGAR		44 514 109	47 806 131



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		9 039 688	5 772 064
<i>Summa bundet eget kapital</i>		13 971 288	10 703 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 652 485	15 579 552
Årets resultat		1 902 582	3 340 557
<i>Summa fritt eget kapital</i>		17 555 067	18 920 109
Summa eget kapital		31 526 354	29 623 773
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 200 000	14 041 806
Summa långfristiga skulder		9 200 000	14 041 806
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	200 000	320 000
Förskott från kunder		70 850	70 850
Leverantörsskulder		959 780	1 934 766
Övriga skulder	14	229 285	228 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 327 840	1 586 363
Summa kortfristiga skulder		3 787 755	4 140 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 514 109	47 806 131
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckning		44 562 900	44 562 900
Summa ställda säkerheter		44 562 900	44 562 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20-33% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

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

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	17 759 028	17 292 204
Hyrer	880 155	896 800
Hysesbortfall	-43 334	-37 953
El-avgifter	801 794	822 946
Öresutjämning	208	20
Summa nettoomsättning	19 397 851	18 974 016



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	28 239	9 249
Löpande underhåll	758 776	1 019 341
El-avgifter	1 634 968	1 568 356
Uppvärmningsavgifter	4 133 644	4 246 057
Vatten och avlopp	1 064 368	974 336
Sophämtning	499 054	471 671
Övrig renhållning	267 829	311 954
Försäkringar	339 419	193 892
Kabel-tv och bredband	686 283	899 824
Fastighetsskötsel	1 495 889	1 322 598
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	506 326	503 680
Övriga driftskostnader	25 589	17 354
Summa driftskostnader	11 440 384	11 538 311

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Soliditetsupplysningar	9 500	7 750
Representationsgåvor avdragsgi	0	2 355
Kontorsmateriel/trycksaker	0	4 082
Tele	68 094	11 761
Porto och frakt/mottagningsavgifter	24 000	24 071
Revision och granskning	19 738	19 013
Konferenser, utbildningar	1 800	20 300
Fritidsverksamhet	44 961	55 355
Gym	3 291	5 707
Hobbyrum	450	7 884
Pub	599	0
Förv.arvode administration	376 504	366 012
Förv.arvode teknik/vicevärd	299 600	286 743
Förvaltningskostnader övriga	54 847	83 526
Kopieringskostnader	25 876	20 379
Konsultarvoden	194 939	57 757
Bankkostnader	1 244	1 356
Bevakning	10 867	8 744
Föreningsavgifter	118 400	118 400
Övriga kostnader	6 579	3 000
Summa övriga externa kostnader	1 261 289	1 104 195

4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Periodiskt underhåll byggnad	521 943	196 105
Periodiskt underhåll mark	2 465 240	0
Periodiskt underh garage/p-pl	0	542 271
Summa underhåll enligt plan	2 987 183	738 376
5 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	259 900	250 025
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	148 000	40 000
Kostnadsersättningar	0	450
Sociala avgifter	120 667	77 371
Övriga personalkostnader	28 688	11 795
Summa personalkostnader	562 254	384 641
6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 985 375	56 985 375
Ingående anskaffningsvärde mark	1 602 000	1 602 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 587 375	58 587 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 060 226	-22 336 224
Årets avskrivningar	-1 005 013	-1 724 002
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 065 239	-24 060 226
Utgående redovisat värde	33 522 136	34 527 149

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	156 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 430 000	2 430 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 200 000	2 200 000
Fastighetsbeteckning	Stenbäret 4	

7 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	483 374	598 149
Årets investeringar	44 955	0
Årets sålda / uttrangerade	0	-114 775
Utgående anskaffningsvärde	528 329	483 374
Ingående avskrivningar enligt plan	-465 677	-531 465
Årets avskrivning enligt plan	-26 142	-27 004
Årets sålda / uttrangerade	0	92 792
Utgående avskrivning enligt plan	-491 819	-465 677
Utgående redovisat värde	36 510	17 697

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Upplupna ränteintäkter	0	21 151
Upplupen eldebitering sept-dec	280 407	287 916
Förutbetalda kostnader		
Schneider	20 740	20 240
PeBab	4 800	4 425
Centric	51 875	0
Jonssons Fastighetsjour	15 206	15 206
Sharp	0	4 539
Bredbandsbolaget	0	145 976
ComHem	0	84 208
Folksam	0	339 419
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373 028	923 080



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

10 Kassa och bank 2014-12-31 2013-12-31

Kassa		11 600	8 594
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Bank		42 384	21 127
Summa kassa och bank		53 984	2 029 721

11 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 931 600	0	5 772 064	15 579 552	3 340 557	29 623 773
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				3 340 557	-3 340 557	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			4 006 000	-4 006 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-738 376	738 376		0
Årets resultat					1 902 582	1 902 582
Belopp vid årets utgång	4 931 600	0	9 039 688	15 652 485	1 902 582	31 526 354

12 Övriga skulder till kreditinstitut 2014-12-31 2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,82	rörlig	761 806	0	761 806
Nordea Hypotek	1,75	rörlig	4 000 000	0	4 000 000
Nordea Hypotek	3,80	2016-11-16	100 000	4 700 000	4 800 000
Nordea Hypotek	2,35	2015-10-21	100 000	4 700 000	4 800 000
			4 961 806	9 400 000	14 361 806

Nästa års amortering beräknas uppgå till -200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 200 000

Genomsnittsränta vid årets utgång 3,08

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 8 400 000

13 Övriga skulder till kreditinstitut 2014-12-31 2013-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	200 000	320 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	200 000	320 000

9



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

14 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Preliminär skatt personal	82 400	62 170
Avräkning sociala avgifter	60 096	39 787
Kortfristiga skulder övriga	0	2 452
Fond för inre underhåll	86 789	124 165
Summa övriga kortfristiga skulder	229 285	228 574
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	124 165	127 648
Uttag under året	-37 376	-3 483
Utgående värde	86 789	124 165
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	1 577 478	1 483 595
Upplupna räntekostnader	25 694	56 241
Upplupna kostn/förutb intäkter		
BoRevision	18 300	18 300
Dala Kraft	117 910	28 227
Telge Energi	584 143	0
Berendsen	3 658	0
Weda Bageri	657	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 327 840	1 586 363



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Södertälje den 26/3 2015

Maria Källgren

Jonnie Warmboe

Kristian Widing

Linn Kvarnström

Pontus Olsen

Krisztian Varju

Magnus Westerlund

Peter Johansson

Kay Karahmetovic

Peter Ivanov

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2015

Nora Sandström

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fogdetorp för år 2014.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2014 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 HSB Brf Fogdetorp för år 2014.

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 31/3 2015

Nora Sandström
Sandström
Nora Sandberg
Av föreningen vald
revisor

Hans Kypengren
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