



HSB bnf Fogdetorp

Årsredovisning 2008

HSB- en organisation i samverkan med medlemmarna

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. 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 boendefrågor som är viktiga för medlemmarna.

Att bo i bostadsrätt

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.

Andel och medlemsavgift

Den som upplåter 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 så gå in på vår hemsida www.hsb.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01–2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB försäkringar AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

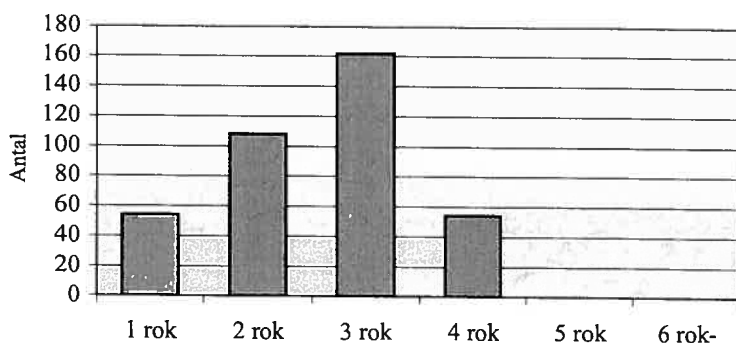
Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2008-04-16.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 25 st överlåtit. 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 31 st. används som gästparkering och för annat ändamål.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-05-21. På stämman deltog 61 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 453 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Maria Arenbjörk	Ordförande, förvaltning-miljö-ekonomi
Carina Eklöf	Vice ordförande, studie-fritid-IT
Maria Källgren	Sekreterare, förvaltning-miljö-ekonomi
Anders Carlsson	Ledamot, förvaltning-miljö-ekonomi
Göran Larsson	Ledamot, förvaltning-miljö-ekonomi
Sune Mäkitalo	Ledamot, förvaltning-miljö-ekonomi
Anica Söderström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje
Damir Tolic	Ledamot, studie-fritid-IT
Udo Jahn (flyttat)	Ledamot, förvaltning-miljö-ekonomi

Styrelsesuppleanter har varit Sara Mattsson, Vlado Kurjak och Johan Lundin samt Jennie Lagerstedt, utsedd av HSB Södertälje.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Arenbjörk, Udo Jahn (flyttat), Sune Mäkitalo, Damir Tolic samt suppleanterna, Sara Mattsson, Johan Lundin,

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Anders Tjusberg med Sally Espling som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Anders Carlsson och Udo Jahn (flyttat) med Maria Källgren och Sara Mattsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt-Marie Hellman, sammankallande, och Kristina Harsanyi.

Vicevärd

Som vicevärd har Mikael Ekner fungerat.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under våren och hösten anordnades korvgrillning i anslutning till trivseldagarna.

En loppmarknad anordnades i anslutning till vårens trivseldag.

I juni anordnades det en resa till Skultuna och Tidö Slott.

Boule och tennisturnering har pågått under våren och sommaren.

Luciafika den 13e dec var väldigt uppskattat

Dagträffen har också varit välbesökt.



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

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
HSB Service	Fastighetsservice
TAC Svenska AB	Styr och Regler VV
KONE	Hisservice
Crawford Allhabo AB	Service av garageportar
RM-städ	Trappstädning
Com hem AB	Kabel-TV
Ce-Sam	Service av kabel-TV-nät
Bredbandsbolaget	Bredbandsnät och bredband hemma
CARPARK AB	Parkeringsövervakning
Securitas Direkt	Larm varmgarage

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har gett 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 2,5 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 1025 kronor, vilket har erlagts av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 512,50 kronor per pantnotering.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	14 475 486	14 509 349	15 089 943	14 459 964	14 480 510
Rörelseresultat	1 661 842	1 940 961	1 178 983	1 317 386	3 496 429
Balansomslutning	45 473 685	45 743 179	47 910 439	47 937 402	50 261 156
Månadsavgift per lägenhetsyta	477	477	477	477	477

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymp det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. För att ge en bättre bild av hur stor förbrukningen är redovisas också samma siffror för en jämförbar HSB-bostadsrättsförening. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

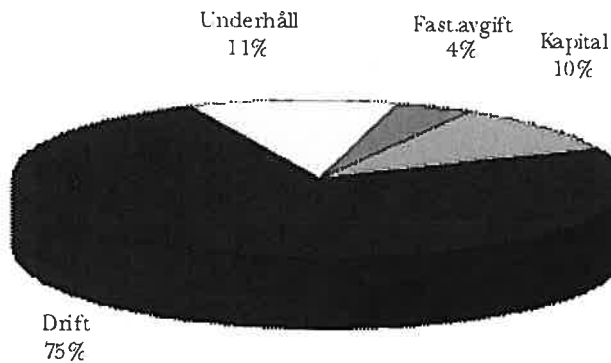


Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2008	2007	2006	2005	2004
Energivolym i kWh/m ² för brf	180	172	166	170	164
Energivolym i kWh/m ² för jämförbar brf	166	159	157	157	158

Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2008



Energiförbrukning

	2008	2007	2006	2005	2004
Värmeförbrukning	4 472 MWh	4 613 MWh	4 679 MWh	4 827 MWh	4 709 MWh
Vattenförbrukning	40 382 m ³	39 387 m ³	41 467 m ³	42 339 m ³	42 208 m ³
Elförbrukning	566 786 kWh	620 894 kWh	624 102 kWh	643 628 kWh	638 870 kWh

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 löpande reparationer har periodiskt underhåll utförts enligt nedanstående sammanställning:

- 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

Föreningen har under året energideklarerat enligt lag.

Tidigare års betydande underhåll

1993 Renovering av badrum

1995 Utbyte av hissmaskineri

2000 Renovering av bastu

Ny golvbeläggning i kallgarage

2001 Utbyte av värmväxlare för fjärrvärme

Målning och utbyte av belysning i varmgarage

Installation av fastighetsnät för bredband och telefoni

Uppgradering av nätet för Com Hem

2002 Utbyte av lås till gemensamma utrymmen

Uppsättning av skyddsgaller runt kallgarage

Rensning av avloppsstammar

Anskaffning av grovtvättmaskin

Utbyte av torkskåp i samtliga tvättstugor

2003 Utbyte av värmväxlare, pumpar och ventiler i undercentraler för värme

Ombyggnad av shuntgrupp för trapphusaggregat

Utbyte av lås i samtliga lägenhetsdörrar

Installation av nödbelysning i trapphus

Installation av ny belysning och uppsättning av plåt i tak i kallgaraget

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

Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade de senaste 13 åren. Årsavgifterna var i snitt 477 kr/m² för år 2008.

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 underhållsplan

Byte från en till trefas för spisar

Byte av eltrådar i lägenheter

Byte av mätartavlor

Portsäkerhet och elektroniskt bokningssystem.

Målning av garage

Budget för år 2009

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 769 400 kr.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 17 783 686 kr varav 1 621 755 kr är årets resultat.

	2008	2007
Balanserat ingående resultat	16 161 931	14 985 995
Årets resultat	1 621 755	1 843 129
Summa resultatdisposition	17 783 686	16 829 124

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2008 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-1 059 580	-1 594 807
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	2 277 000	2 262 000
Balanserat utgående resultat	16 566 266	16 161 931
Summa resultatdisposition	17 783 686	16 829 124

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	12 844 506	12 177 313
Uttag för årets underhåll	-1 059 580	-1 594 807
Avsättning till fond för yttre underhåll	2 277 000	2 262 000
Behållning yttre fond	14 061 926	12 844 506
Balanserat ingående resultat	16 161 931	14 985 995
Årets resultat efter fondjustering	404 335	1 175 936
Balanserat utgående resultat	16 566 266	16 161 931

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2006 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2008-01-01	2007-01-01
	Not	2008-12-31	2007-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	14 475 486	14 509 349
Kostnader			
El-avgifter		-706 010	-755 353
Uppvärmning		-3 244 775	-3 237 430
Va-avgifter		-596 024	-631 732
Renhållningsavgifter		-404 354	-454 998
Fastighetskötsel	2	-1 577 174	-1 411 663
Övriga driftskostnader	3	-984 965	-980 000
Administration		-472 292	-376 441
Medlems- och Fritidsverksamhet		-141 466	-148 073
Löner och ersättningar	4	-752 790	-547 855
Summa driftskostnader		-8 879 850	-8 543 544
Löpande underhåll		-1 329 309	-878 499
Utfört periodisk underhåll		-1 059 580	-1 594 807
Summa underhållskostnader		-2 388 889	-2 473 305
Medlemsavgifter		-99 500	-99 500
Fastighetsavgift		-488 910	-487 310
Fastighetsförsäkring		-164 384	-164 384
Avskrivningar	7, 8	-792 111	-800 345
Summa kostnader		-12 813 644	-12 568 389
Rörelseresultat		1 661 842	1 940 961
Finansiella poster			
Räntetäckning och liknande poster	5	348 915	294 294
Räntekostnader och liknande poster	6	-389 002	-392 125
Summa finansiella poster		-40 087	-97 831
Resultat efter finansiella poster		1 621 755	1 843 129
Resultat före skatt		1 621 755	1 843 129
ÅRETS RESULTAT		1 621 755	1 843 129



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	33 121 538	33 894 660
Maskiner och inventarier	8	52 000	5 989
Summa materiella anläggningstillgångar		33 173 538	33 900 649
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Långfristiga placeringar		0	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	6 000 500
Summa anläggningstillgångar		33 174 038	39 901 149
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		200	2 910
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 139 159	4 836 847
Övriga kortfristiga fordringar	9	718 380	722 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	429 483	279 359
Summa kortfristiga fordringar		6 287 222	5 842 030
Kortfristiga placeringar	11	6 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	0
Summa kassa och bank		12 424	0
Summa omsättningstillgångar		12 299 647	5 842 030
SUMMA TILLGÅNGAR		45 473 685	45 743 179



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		12 844 506	12 177 313
Summa bundet eget kapital		17 776 106	17 108 913
Balanserat resultat		16 161 931	14 985 995
Redovisat resultat		1 621 755	1 843 129
Summa fritt eget kapital		17 783 686	16 829 124
Summa eget kapital	12	35 559 792	33 938 037
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 642 058	8 882 933
Summa långfristiga skulder		6 642 058	8 882 933
Fond för inre underhåll	14	140 254	147 875
Depositioner		47 800	41 400
Skulder till kreditinstitut		240 000	400 000
Leverantörsskulder		1 038 168	728 335
Övriga skulder		0	9 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 805 614	1 595 279
Summa kortfristiga skulder		3 271 835	2 922 210
Summa skulder		9 913 893	11 805 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 473 685	45 743 179
Ställda panter	16	41 534 000	41 534 000



REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

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

Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivningar uppgår till 2% på fastigheter, 5-20% på ombyggnader beroende på åtgärd och 20% 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	2008	2007
Hyror lokaler	27 396	27 396
Hyror garage	428 780	433 055
Hyror bilplatser	127 666	120 082
Hyror moped/mc plats	37 680	31 305
Hyror övriga	24 720	24 720
Årsavgifter bostäder	13 829 400	13 829 400
Övriga intäkter	-156	43 391
Summa	14 475 486	14 509 349

Not 2 Fastighetsskötsel	2008	2007
Fastighetsskötsel enl avtal	-892 660	-850 285
Fastighetsskötsel best arbeten	0	-9 859
Trappstädning	-411 532	-429 738
Städ extra deb.	-5 000	-10 500
Förbrukningsmaterial fastighet	-24 879	-6 315
Driv- och smörjmedel	-2 895	0
Rep o underhåll mask/invent	-706	0
Fordonskatt	-1 969	-395
Service värme o ventilation	-22 587	-24 709
Serviceavtal hissar	-65 799	-40 871
Serviceavtal övriga	-44 437	-2 063
Snöröjning	-19 550	-24 981



Jourkostnader fastighet	-17 111	-11 947
Fastighetskostnader övriga	-68 050	0
Summa	-1 577 174	-1 411 663
Not 3 Övriga driftskostnader	2008	2007
Bredband	-684 188	-684 201
Kabel-tv	-291 380	-293 438
Kostn bastuanläggning	-821	0
Gym	-7 454	0
Hobbyrum	-152	0
Övriga kostnader	-970	-2 361
Summa	-984 965	-980 000
Not 4 Löner och ersättningar	2008	2007
Löner	-287 078	-9 050
Styrelsearvode	-161 950	-48 310
Revisorsarvode	-10 500	-4 500
Vicevärdsarvode	-36 991	-144 900
Arvoden o ersättningar övr	-59 250	-212 700
Bilersättning	-6 198	-1 080
Bilersättning skattepliktig	-4 690	-840
Arbetsgivaravgifter	-157 223	-117 146
Arbetsmarknadsförsäkring	-10 806	0
Försäkringar övriga	0	-1 751
Föreningsstämma/styrelsemöte	-12 647	-7 578
Personalkostnader övriga	-5 458	0
Summa	-752 790	-547 855
Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2008	2007
Ränteintäkter	136 702	37 775
Ränteintäkter placering	196 000	244 750
Skatteränta	16 213	11 769
Summa	348 915	294 294
Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2008	2007
Räntekostnader fastighetslån	-395 603	-401 091
Dröjsmålsränta (skuld)	-427	-429
Räntebidrag	7 028	9 395
Summa	-389 002	-392 125



Kostnaderna på kapital har varit större än intäkterna vilket medför att föreningen har ackumulerade skattemässiga underskott. Underskotten får utnyttjas när föreningen har överskott i inkomstslaget.

Underskottsavdraget per 2008-12-31 uppgår till 11 364 071 11 696 773

Not 7 Byggnader och mark

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	47 383 662	47 383 662
Utgående anskaffningsvärde	47 383 662	47 383 662
Mark	1 602 000	1 602 000
Investeringsbidrag	-46 700	-46 700
Summa byggnader och mark	48 938 962	48 938 962
Ingående avskrivning byggnader	-15 044 302	-14 274 536
Årets avskrivning	-773 122	-769 766
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 817 424	-15 044 302
Utgående bokfört värde	33 121 538	33 894 660

Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varv lokal	Totalt
Stenbäret 4	1967	120 661	37 870	3 531	158 531
Summa taxeringsvärde					158 531

Not 8 Maskiner och inventarier

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	374 226	374 226
Årets investeringar	65 000	0
Utgående anskaffningsvärde	439 226	374 226
Ingående avskrivningar enligt plan	-368 237	-337 658
Årets avskrivning enligt plan	-18 989	-30 579
Utgående avskrivning enligt plan	-387 226	-368 237
Utgående bokfört värde	52 000	5 989

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2008	2007
Skattekonto	104 830	88 617
Skattefordringar	612 454	614 054
För redovisn/övr fordringar	1 096	20 244
Summa	718 380	722 915



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
Förutbetalda kostnader		
Com hem	75 028	72 845
Bredbandsbolaget	171 000	171 000
HSB Försäkring	164 384	0
Tac Svenska AB	17 841	17 649
Sodexo AB	0	16 144
Upplupna intäkter		
Upplupna räntebidrag	1 230	1 721
Summa	429 483	279 359

Not 11 Kortfristiga placeringar	Förfaller	Ränta	2008	2007
Placering HSB Södertälje	2009-02-28	3,00	4 000 000	0
Placering HSB Södertälje	2009-12-31	3,80	2 000 000	0
Summa			6 000 000	0

Not 12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 931 600	0	12 177 313	14 985 995	1 843 129
Disposition enl stämmobeslut	0	0	667 193	1 175 936	-1 843 129
Årets resultat					1 621 755
Belopp vid årets slut	4 931 600	0	12 844 506	16 161 931	1 621 755

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2008	Skuld 2007
Nordea	2,999	rörligt	3 759 325	3 879 325
Nordea	2,999	rörligt	3 122 733	3 242 733
Nordea		löst 08-05-21	0	2 160 875
Varav kortfristig del			-240 000	-400 000
Summa			6 642 058	8 882 933

Not 14 Fond för inre underhåll	2008	2007
Avsättning till fond för inre underhåll sker enligt styrelsebeslut		
Ingående värde	147 875	161 783
Uttag	-7 621	-13 908
Utgående värde	140 254	147 875

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
Upplupna sociala avgifter	0	10 771




Upplupna räntekostnader	56 894	49 029
Förutbetalda hyror/avgifter	1 198 619	976 790
Upplupna kostnader		
Borevision	16 900	16 000
Telge Energi, el	96 149	89 443
Telge Nät, fjärrvärme	403 215	431 415
HSB Södertälje	14 966	0
HSB Riksförbund	11 238	0
ÅF-kontroll	0	8 423
NCC	0	7 826
Foria	4 278	0
Övriga upplupna kostnader	3 355	5 582
Summa	1 805 614	1 595 279
Not 16 Ställda panter	2008	2007
Uttag pantbrev	44 562 900	44 562 900
Varav i eget förvar	-3 028 900	-3 028 900
Summa	41 534 000	41 534 000

Södertälje den 6/4 2009


Maria Arenbjörk


Carina Eklöf


Maria Källgren


Göran Larsson



Sune Mäkitalo

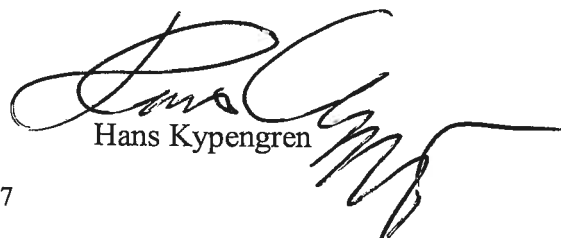

Anders Carlsson


Damir Tolic


Anica Söderström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Fogdetorp har avgivits den 6/4 2009.


Anders Tjusberg


Hans Kypengren



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje
Organisationsnummer 715600-1666.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 6 / 4 2009

Anders Tjusberg
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ordlista

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om väsentliga händelser under året, vilka som haft uppdrag i föreningen, fakta om antalet medlemmar m.m. Framtida utveckling kan också beskrivas i korthet.

Den ekonomiska redovisningen visar verksamheten i siffror. Den följer i de flesta fall den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen innehåller resultat- och balansräkning och notförteckning. I resultat- och balansräkningen redovisas totalsummor medan noterna innehåller mer detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna ska täcka lån, driftkostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (ev. överskott/underskott) ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan).

På tillgångssidan redovisas föreningens anläggnings-tillgångar t.ex. fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t.ex. leverantörsskulder.

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 som föreningen har gjort under åren.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Det kan vara vissa värdepapper, kortfristiga placeringar, HSB avräkning och andra likvida medel.

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.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Fond för inre underhåll.

I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet syns på den avisifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

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. En ändring av redovisningsprinciper innebär att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

