



ÅRSREDOVISNING 2010 HSB BRF FOGDETORP



HSB – där möjligheterna bor



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 2010-01-01–2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB försäkringar AB med bostadsrättstillägg.

I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

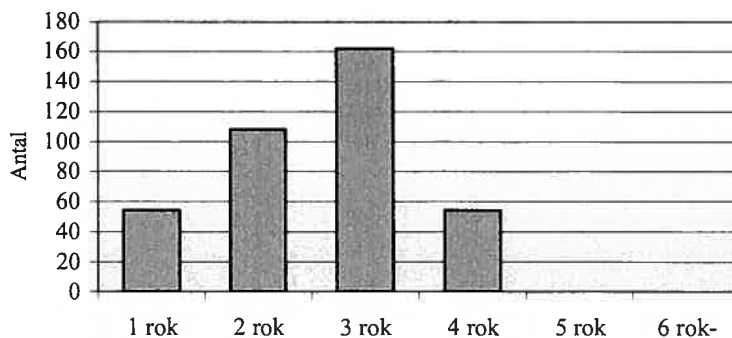
Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2010

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 34 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

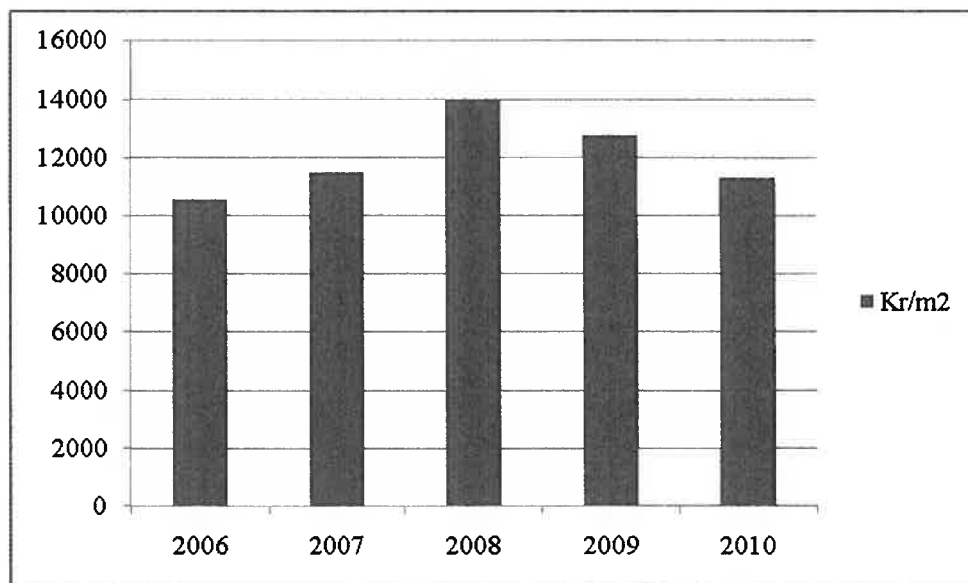


På föreningens fastighet finns totalt 399 st. garage och parkeringsplatser, varav 185 st. är garageplatser. 368 st. av garage- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och 31 st. används som gästparkering och för annat ändamål.



Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-19. På stämman deltog 86 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 464 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Carina Eklöf	Ordförande, Studie och fritid
Sune Mäkitalo	Vice ordförande, Förvaltning
Maria Källgren	Sekreterare, Studie och fritid
Göran Larsson	Ledamot, Förvaltning
Johan Lundin	Ledamot, Förvaltning
Maria Arenbjörk	Ledamot, IT och ekonomi, Förvaltning
Bengt Edelsvärd	Ledamot, IT och ekonomi, Förvaltning
Sara Mattsson	Ledamot, IT och ekonomi, Studie och fritid
Vlado Kurjak	Ledamot, Studie-fritid
Henrik Sjögren	Ledamot
Henrik Öberg	Ledamot
Bo Tjörnå	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Arenbjörk, Sune Mäkitalo, Göran Larsson, Sara Mattsson och Johan Lundin

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

C



Revisor

Revisor har varit Anders Tjusberg samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Göran Larsson och Henrik Sjögren med Maria Arenbjörk och Henrik Öberg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt-Marie Hellman Wiremark (sammankallande) och Christina Kjellqvist.

Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har Staffan Wreiman fungerat.

Studie- och Fritidsverksamhet

Båttur - Under Stockholms broar
Julmarknad i Sigtuna
Luciafika i föreningslokalen

Förvaltning

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

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
Schneider Electric	Styr och Regler VV
OTIS	Hisservice
Crawford Allhabo AB	Service av garageportar
Östergatans Alltjänst (tidigare R M Städ)	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

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 1 060 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2010 innebar 424 kronor per pantnotering.



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	16 186 630	15 880 405	14 475 486	14 509 349	15 089 943
Driftnetto	-1 761 658	-8 971 671	1 661 842	1 940 961	1 178 983
Årets resultat	-1 927 566	-9 007 469			

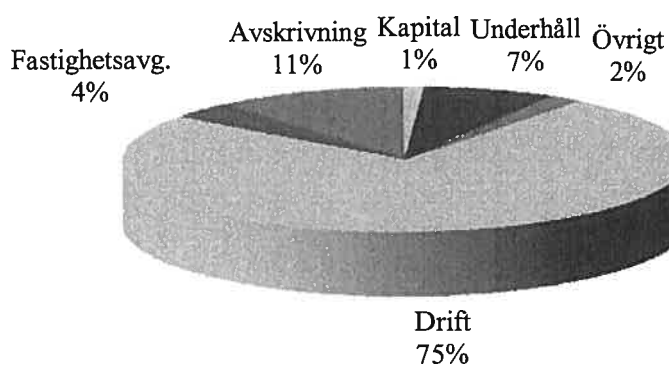
Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Månadsavgift kr/m ²	501	501	477	477	477
Belåningsgrad kr/m ²	354	363			
Snittränta lån vid årets slut	2,641%	1,469%			
Kassalikviditet % *)	50%	68%			

*) 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%.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen 2010.





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.

	2010	2009	2008	2007	2006
Energivolym i kWh/m²	159	165	180	172	166

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:

- 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

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

Träinventering 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

Avgifter och hyror

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
Planering av stamreovering
Planering av fönster och fasad reovering

Budget för år 2011

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på -15 000 kr.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 14 694 463 kr varav -1 927 566 kr är årets resultat.

	2010	2009
Balanserat ingående resultat	16 622 029	16 566 266
Årets resultat	-1 927 566	-9 007 469
Summa resultatdisposition	14 694 463	7 558 797

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2010 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-3 735 417	-10 833 232
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	2 394 000	1 770 000
Balanserat utgående resultat	16 035 880	16 622 029
Summa resultatdisposition	14 694 463	7 558 797

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	4 998 694	14 061 926
Uttag för årets underhåll	-3 735 417	-10 833 232
Avsättning till fond för yttre underhåll	2 394 000	1 770 000
Behållning yttre fond	3 657 277	4 998 694
Balanserat ingående resultat	16 622 029	16 566 266
Årets resultat efter fondjustering	-586 149	55 763
Balanserat utgående resultat	16 035 880	16 622 029

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2009 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	16 186 630	15 880 405
Kostnader			
El-avgifter		-1 860 076	-1 593 211
Uppvärmning		-4 090 470	-3 636 550
Va-avgifter		-679 973	-683 342
Renhållningsavgifter		-452 027	-445 964
Fastighetskötsel	2	-1 030 756	-1 447 536
Övriga driftskostnader	3	-1 027 154	-1 026 219
Administration		-665 483	-578 118
Medlems- och Fritidsverksamhet		-67 243	-56 964
Löner och ersättningar	4	-886 543	-788 988
Summa driftskostnader		-10 759 724	-10 256 893
Löpande underhåll		-1 071 972	-1 401 636
Utfört periodisk underhåll		-3 735 417	-10 833 232
Summa underhållskostnader		-4 807 389	-12 234 868
Medlemsavgifter		-108 950	-108 950
Fastighetsavgift		-524 116	-516 126
Fastighetsförsäkring		-169 117	-164 384
Avskrivningar	7, 8	-1 578 992	-1 570 855
Summa kostnader		-17 948 288	-24 852 075
Rörelseresultat		-1 761 658	-8 971 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	4 712	99 975
Räntekostnader och liknande poster	6	-170 620	-135 773
Summa finansiella poster		-165 908	-35 798
Resultat efter finansiella poster		-1 927 566	-9 007 469
Resultat före skatt		-1 927 566	-9 007 469
ÅRETS RESULTAT		-1 927 566	-9 007 469



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	36 393 671	37 938 580
Maskiner och inventarier	8	92 909	108 687
Summa materiella anläggningstillgångar		36 486 580	38 047 267
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 487 080	38 047 767
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	298
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 164 880	1 567 643
Övriga kortfristiga fordringar	9	113 351	113 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	619 137	824 626
Summa kortfristiga fordringar		1 897 368	2 505 872
Summa kassa och bank		48 371	43 803
Summa omsättningstillgångar		1 945 739	2 549 675
SUMMA TILLGÅNGAR		38 432 819	40 597 442



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		4 998 694	14 061 926
Summa bundet eget kapital		9 930 294	18 993 526
Balanserat resultat		16 622 029	16 566 266
Redovisat resultat		-1 927 566	-9 007 469
Summa fritt eget kapital		14 694 463	7 558 797
Summa eget kapital	11	24 624 757	26 552 323
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 952 368	10 289 558
Summa långfristiga skulder		9 952 368	10 289 558
Fond för inre underhåll	13	130 728	138 552
Depositioner		56 400	50 600
Skulder till kreditinstitut		317 752	240 000
Leverantörsskulder		1 772 847	1 270 814
Skatteskulder		51 012	14 459
Övriga skulder		42 557	5 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 484 399	2 035 386
Summa kortfristiga skulder		3 855 695	3 755 561
Summa skulder		13 808 063	14 045 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 432 819	40 597 442
Ställda panter	15	41 534 000	41 534 000
Ansvarsförbindelser	16	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 0,51-2% på fastigheter, 10-15% 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

	2010	2009
Hyror lokaler	23 230	27 396
Hyror garage	426 600	428 755
Hyror bilplatser	123 952	127 822
Hyror moped/mc plats	48 480	37 805
Hyror övriga	18 600	24 720
Årsavgifter bostäder	14 521 308	14 521 308
El-avgift	1 020 000	697 780
Övriga intäkter	4 460	14 819
Summa	16 186 630	15 880 405



	2010	2009
Not 2 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel enl avtal	-103 500	-922 120
Trappstädning	-326 362	-300 000
Städ extra deb.	-42 780	-10 200
Förbrukningsmaterial fastighet	-121 338	-28 669
Driv- och smörjmedel	-5 000	-7 627
Rep o underhåll mask/invent	-10 091	-14 438
Fordonsskatt	-2 144	-1 697
Service värme o ventilation	-4 763	-11 331
Serviceavtal hissar	-28 238	-28 068
Serviceavtal övriga	-81 173	-68 171
Snöröjning	-291 742	-34 227
Jourkostnader fastighet	-13 625	-12 000
Fastighetskostnader övriga	0	-8 989
Summa	-1 030 756	-1 447 536
Not 3 Övriga driftskostnader	2010	2009
Bredband	-611 263	-704 797
Kabel-tv	-304 419	-300 112
Kostn bastuanläggning	-744	-79
Gym	-77 952	-6 738
Hobbyrum	-18 282	-11 531
Övriga kostnader	-14 494	-2 962
Summa	-1 027 154	-1 026 219
Not 4 Löner och ersättningar	2010	2009
Löner	-291 405	-331 056
Lönebidrag	49 725	0
Styrelsearvode	-289 800	-184 875
Revisorsarvode	-7 500	-7 500
Arvoden o ersättningar övr	-95 085	-59 383
Bilersättning	-185	0
Bilersättning skattepliktig	-140	0
Arbetsgivaravgifter	-199 697	-171 670
Arbetsmarknadsförsäkring	-12 002	-14 991
Föreningsstämma/styrelsemöte	-39 382	-18 172
Personalkostnader övriga	-1 072	-1 341
Summa	-886 543	-788 988



Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2010	2009
Ränteintäkter	4 666	0
Ränteintäkter placering	0	96 000
Skatteränta	46	3 975
Summa	4 712	99 975

En ny 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	2010	2009
Räntekostnader fastighetslån	-172 686	-140 267
Räntekostnader avräkning hsb	0	-426
Dröjsmålsränta (skuld)	-254	0
Räntebidrag	2 320	4 920
Summa	-170 620	-135 773

Not 7 Byggnader och mark	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	47 383 662	47 383 662
Ombyggnad fastighet	6 357 475	0
Årets investeringar	0	6 357 475
Utgående anskaffningsvärde	53 741 137	53 741 137
Mark	1 602 000	1 602 000
Investeringsbidrag	-46 700	-46 700
Summa byggnader och mark	55 296 437	55 296 437

Ingående avskrivning byggnader	-17 357 857	-15 817 424
Årets avskrivning	-1 544 909	-1 540 433
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 902 766	-17 357 857

Utgående bokfört värde 36 393 671 37 938 580

Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Stenbäret 4	1967	144 161	55 980	4 141	200 141



Not 8 Maskiner och inventarier	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	526 335	439 226
Årets investeringar	18 305	87 109
Utgående anskaffningsvärde	544 640	526 335
Ingående avskrivningar enligt plan	-417 648	-387 226
Årets avskrivning enligt plan	-34 083	-30 422
Utgående avskrivning enligt plan	-451 731	-417 648
Utgående bokfört värde	92 909	108 687

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar	2010	2009
Skattekonto	108 851	108 805
Löneförskott	4 500	4 500
Summa	113 351	113 305

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
TAC Svenska AB/Schneider	18 609	18 776
HSB Försäkring	0	169 117
Com Hem	77 282	75 028
Bredbandsbolaget	142 200	171 000
Länsförsäkringar	0	5 191
Citroën Försäkringar	5 246	4 815
Jonssons Fastighetsjour	0	8 505
OTIS	7 187	7 017
Upplupen eldebitering sept-dec	368 613	364 316
Upplupna räntebidrag	0	861
Summa	619 137	824 626

Not 11 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 931 600	0	14 061 926	16 566 266	-9 007 469
Disposition enl stämmobeslut	0	0	-9 063 232	55 763	9 007 469
Årets resultat					-1 927 566
Belopp vid årets slut	4 931 600	0	4 998 694	16 622 029	-1 927 566



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2010	Skuld 2009
Nordea	2,641%	Rörligt	3 519 325	3 639 325
Nordea	2,641%	Rörligt	2 882 733	3 002 733
Nordea	2,641%	Rörligt	3 868 062	3 887 500
Varav kortfristig del			-317 752	-240 000
Summa			9 952 368	10 289 558

Not 13 Fond för inre underhåll

2010

2009

Avsättning till fond för inre underhåll sker enligt styrelsebeslut

Ingående värde	138 552	140 254
Uttag	-7 824	-1 702
Utgående värde	130 728	138 552

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2010

2009

Upplupna sociala avgifter	35 322	7 226
Upplupna räntekostnader	27 004	13 141
Förutbetalda hyror/avgifter	1 405 173	1 343 782
Borevision	16 900	16 900
HSB	0	5 175
Dala Kraft, el	0	146 042
Telge Nät, fjärrvärme	0	482 745
Foria	0	2 375
Övriga upplupna kostnader	0	18 000
Summa	1 484 399	2 035 386

Not 15 Ställda panter

2010

2009

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

Not 16 Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

69



Södertälje den 5/5 2011


Carina Eklöf


Sune Mäkitalo


Maria Källgren


Göran Larsson

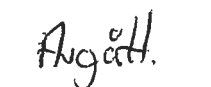

Johan Lundin


Maria Arenbjörk


Sara Mattsson


Bengt Edelsvärd


Vlado Kurjak



Henrik Sjögren


Henrik Öberg


Bo Tjörnå

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Fogdetorp har avgivits den 12/5 2011


Anders Tjusberg


Hans Kypengren
Av BoRevision förordnad revisor



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 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 revisions sed 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 12/5 2011

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 avispecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.