



ÅRSREDOVISNING 2011 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 2011-01-01–2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

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.

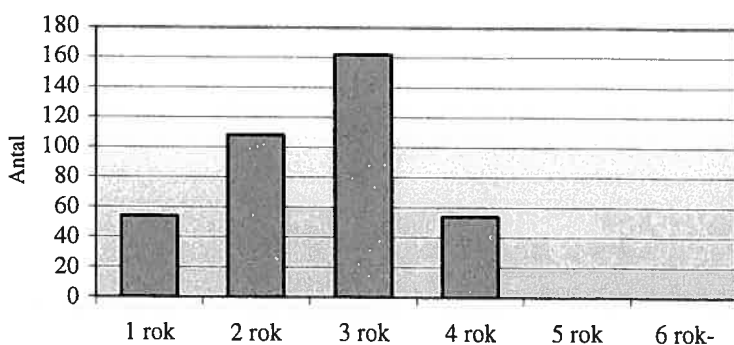
Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2011

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 33 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

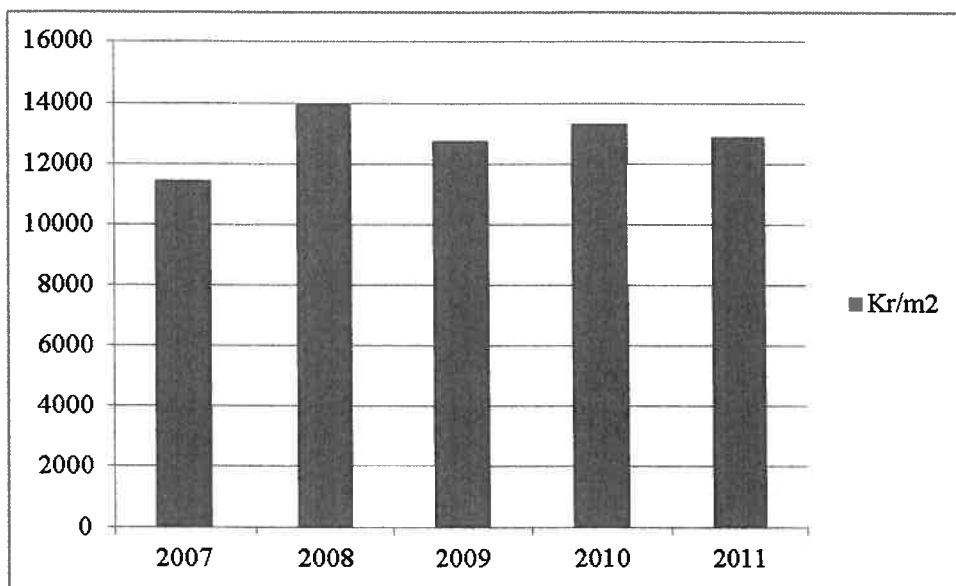


På föreningens fastighet finns totalt 399 st. garage och parkeringsplatser, varav 185 st. är garageplatser. 368 st. av garage- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och 31 st. används som gästparkering och för annat ändamål.



Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-18. På stämman deltog 57 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 459 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Carina Eklöf	Ordförande, Studie och fritid, Förvaltning
Sune Mäkitalo	Vice ordförande, Förvaltning
Maria Källgren	Sekreterare, Studie och fritid
Torbjörn Sävheden	Ledamot Förvaltning
Linn Kvarnström	Ledamot Studie och fritid, IT och ekonomi
Kjell Eliasson	Ledamot Förvaltning
Bengt Edelsvärd	Ledamot, IT och ekonomi, Förvaltning
Sara Mattsson	Ledamot, IT och ekonomi,
Vlado Kurjak	Ledamot, Studie-fritid
Karl-Gustav Sjöblom	Ledamot IT och ekonomi
Bo Tjörnå	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carina Eklöf, Maria Källgren, Vlado Kurjak och Bengt Edelsvärd.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.



Revisor

Revisor har varit Anders Tjusberg samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Sune Mäkitalo och Kjell Eliasson med Vlado Kurjak och Karl-Gustav Sjöblom som ersättare.

Valberedning

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

Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har Staffan Wreiman fungerat fram till 2011-07-31.

Studie- och Fritidsverksamhet

Fogdetorpsdagen

Onsdagslunch

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
MHS Modern Hemtjänst från dec 2011	Tvättstugor

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 2011 innebar 424 kronor per pantnotering.



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	16 930 322	16 186 630	15 880 405	14 475 486	14 509 349
Driftnetto	294 383	-1 761 658	-8 971 671	1 661 842	1 940 961
Årets resultat	-28 240	-1 927 566	-9 007 469	1 621 755	1 843 129
Resultat efter fondjust.	-123 282	-586 149	55 763	404 335	1 175 936

Nyckeltal

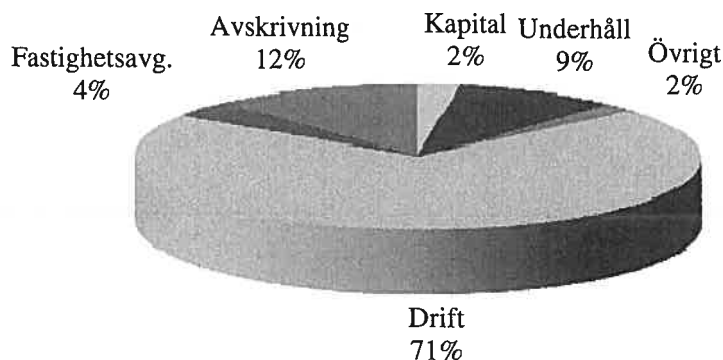
	2011	2010	2009	2008	2007
Månadsavgift kr/m ²	526	501	501	477	477
Fastighetslån kr/m ²	517	354	363		
Snittränta lån vid årets slut	3,37%	2,64%	1,47%		
Kassalikviditet % *)	121%	50%	68%		
Avsättning & avskrivning/m ² **)	146	136	114	105	105

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

**) Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen 2011.





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.

	2011	2010	2009	2008	2007
Energivolym i kWh/m²	186	159	165	180	172

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:

- 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



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

2009 Byte från en till trefas för spisar

Byte av eltrådar i lägenheter

Byte av mätartavlor

Portsäkerhet och elektroniskt bokningssystem installerat

Nedtagning av träd enligt trädinventeringen

Påbörjad upprustning av utemiljö och mark

Byte av armaturer på våningsplan, entréer samt källargångar

Byte av galvaniserade kallvattenrör, Rv 23 – Rv30

Upprustade och moderniserade toaletter i gemensamhetsutrymmena

Installering av LED-belysning i garage

2010 Färdigställt ett nytt gym i Rv30 + Crosstraining och löpband

Målning av det äldre gymmet i Rv26

Påbörjat iordningställandet av en Pub/föreningslokal för föreningens medlemmar



Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m januari 2011. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband och telefoni samt kabel-TV från Com Hem AB

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplanen
Planering av fönster och fasad renovering

Budget för år 2012

Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m januari 2012. Budgeten visar därefter på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på -91 800 kr.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 16 007 640 kr varav -28 240 kr är årets resultat.

	2011	2010
Balanserat ingående resultat	16 035 880	16 622 029
Årets resultat	-28 240	-1 927 566
Summa resultatdisposition	16 007 640	14 694 463

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2011 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-2 432 958	-3 735 417
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	2 528 000	2 394 000
Balanserat utgående resultat	15 912 598	16 035 880
Summa resultatdisposition	16 007 640	14 694 463

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	3 657 277	4 998 694
Uttag för årets underhåll	-2 432 958	-3 735 417
Avsättning till fond för yttre underhåll	2 528 000	2 394 000
Behållning yttre fond	3 752 319	3 657 277
Balanserat ingående resultat	16 035 880	16 622 029
Årets resultat efter fondjustering	-123 282	-586 149
Balanserat utgående resultat	15 912 598	16 035 880

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2010 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2011-01-01	2010-01-01
	Not	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	16 930 322	16 186 630
Kostnader			
El-avgifter		-1 702 162	-1 860 076
Uppvärmning		-3 884 133	-4 090 470
Va-avgifter		-662 378	-679 973
Renhållningsavgifter		-459 976	-452 027
Fastighetskötsel	2	-887 834	-1 030 756
Övriga driftskostnader	3	-892 449	-930 176
Administration		-628 682	-665 483
Medlems- och Fritidsverksamhet		-169 973	-164 221
Löner och ersättningar	4	-982 023	-886 543
Summa driftskostnader		-10 269 610	-10 759 724
Löpande underhåll		-1 355 683	-1 071 972
Utfört periodisk underhåll		-2 432 958	-3 735 417
Summa underhållskostnader		-3 788 641	-4 807 389
Medlemsavgifter		-108 950	-108 950
Fastighetsavgift		-533 566	-524 116
Fastighetsförsäkring		-169 117	-169 117
Avskrivningar	7, 8	-1 766 055	-1 578 992
Summa kostnader		-16 635 939	-17 948 288
Rörelseresultat		294 383	-1 761 658



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	27 482	4 712
Räntekostnader och liknande poster	6	-350 105	-170 620
Summa finansiella poster		-322 623	-165 908
Resultat efter finansiella poster		-28 240	-1 927 566
Resultat före skatt		-28 240	-1 927 566
ÅRETS RESULTAT		-28 240	-1 927 566

Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	-28 240	-1 927 566
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll	2 432 958	3 735 417
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	-2 528 000	-2 394 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen	0	0
Årets resultat efter fondjustering	-123 282	-586 149



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 970 677	36 393 671
Maskiner och inventarier	8	123 261	92 909
Summa materiella anläggningstillgångar		38 093 938	36 486 580
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 094 438	36 487 080
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		350	0
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 590 291	1 164 880
Övriga kortfristiga fordringar	9	258 801	113 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	865 422	619 137
Summa kortfristiga fordringar		6 714 864	1 897 368
Summa kassa och bank		16 297	48 371
Summa omsättningstillgångar		6 731 160	1 945 739
SUMMA TILLGÅNGAR		44 825 598	38 432 819



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		3 657 277	4 998 694
Summa bundet eget kapital		8 588 877	9 930 294
Balanserat resultat		16 035 880	16 622 029
Redovisat resultat		-28 240	-1 927 566
Summa fritt eget kapital		16 007 640	14 694 463
Summa eget kapital	11	24 596 517	24 624 757
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	14 681 806	9 952 368
Summa långfristiga skulder		14 681 806	9 952 368
Fond för inre underhåll	13	129 763	130 728
Depositioner		64 200	56 400
Skulder till kreditinstitut		320 000	317 752
Leverantörsskulder		2 852 094	1 772 847
Skatteskulder		44 791	51 012
Övriga skulder		52 413	42 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 084 015	1 484 399
Summa kortfristiga skulder		5 547 276	3 855 695
Summa skulder		20 229 082	13 808 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 825 598	38 432 819
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 0,55-2% på fastigheter, 5-15% på ombyggnader beroende på åtgärd och 20-33% på inventarier.

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

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

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

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2011	2010
Hyror lokaler	2 400	23 230
Hyror garage	425 900	426 600
Hyror bilplatser	127 397	123 952
Hyror moped/mc plats	50 640	48 480
Hyror övriga	17 640	18 600
Årsavgifter bostäder	15 247 776	14 521 308
El-avgift	946 155	1 020 000
Övriga intäkter	112 414	4 460
Summa	16 930 322	16 186 630



Not 2 Fastighetsskötsel	2011	2010
Fastighetsskötsel enl avtal	0	-103 500
Trappstädning	-335 200	-326 362
Städ extra deb.	-7 188	-42 780
Förbrukningsmaterial fastighet	-67 771	-121 338
Driv- och smörjmedel	-16 283	-5 000
Rep o underhåll mask/invent	-4 879	-10 091
Fordonsskatt	-2 264	-2 144
Sotningsavgifter	-151 200	0
Service värme o ventilation	-26 779	-4 763
Serviceavtal hissar	-21 306	-28 238
Serviceavtal övriga	-68 318	-81 173
Snöröjning	-174 776	-291 742
Jourkostnader fastighet	-11 870	-13 625
Summa	-887 834	-1 030 756

Not 3 Övriga driftskostnader	2011	2010
Bredband	-573 520	-611 263
Kabel-tv	-314 224	-304 419
Övriga kostnader	-4 705	-14 494
Summa	-892 449	-930 176

Not 4 Löner och ersättningar	2011	2010
Löner	-508 252	-291 405
Lönebidrag	211 545	49 725
Styrelsearvode	-264 250	-289 800
Revisorsarvode	-5 000	-7 500
Vicevärdsarvode	-54 450	0
Arvoden o ersättningar övr	-65 035	-95 085
Bilersättning	0	-185
Bilersättning skattepliktig	0	-140
Arbetsgivaravgifter	-272 153	-199 697
Arbetsmarknadsförsäkring	-14 171	-12 002
Föreningsstämma/styrelsemöte	-8 251	-39 382
Personalkostnader övriga	-2 006	-1 072
Summa	-982 023	-886 543



Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2011	2010
Ränteintäkter	26 296	4 666
Skatteränta	1 186	46
Summa	27 482	4 712

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

Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	-349 936	-172 686
Dröjsmålsränta (skuld)	-169	-254
Räntebidrag	0	2 320
Summa	-350 105	-170 620

Not 7 Byggnader och mark	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	47 383 662	47 383 662
Ombyggnad fastighet	6 357 475	6 357 475
Årets investeringar	3 290 938	0
Utgående anskaffningsvärde	57 032 075	53 741 137
Mark	1 602 000	1 602 000
Investeringsbidrag	-46 700	-46 700
Summa byggnader och mark	58 587 375	55 296 437

Ingående avskrivning byggnader	-18 902 766	-17 357 857
Årets avskrivning	-1 713 932	-1 544 909
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 616 698	-18 902 766

Utgående bokfört värde	37 970 677	36 393 671
-------------------------------	-------------------	-------------------

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



Not 8 Maskiner och inventarier	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	544 640	526 335
Årets investeringar	82 475	18 305
Utgående anskaffningsvärde	627 115	544 640
Ingående avskrivningar enligt plan	-451 731	-417 648
Årets avskrivning enligt plan	-52 123	-34 083
Utgående avskrivning enligt plan	-503 854	-451 731
Utgående bokfört värde	123 261	92 909

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar	2011	2010
Skattekonto	258 801	108 851
Löneförskott	0	4 500
Summa	258 801	113 351

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Schneider	19 128	18 609
HSB Försäkring	187 846	0
Bredbandsbolaget	145 526	142 200
Com Hem	80 030	77 282
Citroën Försäkringar	5 733	5 246
OTIS	0	7 187
Upplupen eldebitering sept-dec	316 549	368 613
Upplupen försäkringsersättning	110 610	0
Summa	865 422	619 137

Not 11 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 931 600	0	4 998 694	16 622 029	-1 927 566
Disposition enl stämmobeslut	0	0	-1 341 417	-586 149	1 927 566
Årets resultat					-28 240
Belopp vid årets slut	4 931 600	0	3 657 277	16 035 880	-28 240



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2011	Skuld 2010
Nordea	3,411%	Rörligt	1 001 806	3 519 325
Nordea	3,452%	Rörligt	4 000 000	2 882 733
Nordea	2,641%	Rörligt	-	3 868 062
Nordea	2,900%	2013-11-20	5 000 000	-
Nordea	3,800%	2016-11-16	5 000 000	-
Varav kortfristig del			-320 000	-317 752
Summa			14 681 806	9 952 368

Not 13 Fond för inre underhåll

2011

2010

Avsättning till fond för inre underhåll sker enligt styrelsebeslut

Ingående värde	130 728	138 552
Uttag	-965	-7 824
Utgående värde	129 763	130 728

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2011

2010

Upplupna arvoden och sociala avgifter	170 196	35 322
Upplupna räntekostnader	61 207	27 004
Förutbetalda hyror/avgifter	1 548 697	1 405 173
BoRevision AB	18 300	16 900
GFA Bygg AB	285 615	0
Summa	2 084 015	1 484 399

Not 15 Ställda panter

2011

2010

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

Not 16 Ansvarsförbindelser

2011

2010

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

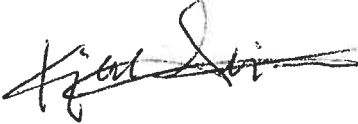


Södertälje den 1/5 2012

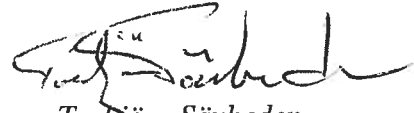

Carina Eklöf


Sune Mäkitalo


Maria Källgren


Kjell Eliasson

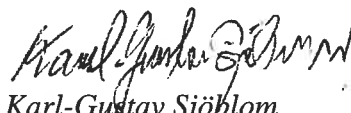

Linn Kvarnström


Torbjörn Sävheden


Sara Mattsson



Bengt Edelsvärd


Vlado Kurjak


Karl-Gustav Sjöblom


Bo Tjörnå

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Fogdetorp har avgivits den 8/5 2012


Anders Tjusberg


Hans Kypengren
Av BoRevision förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Södertälje den 8/5 2012

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 avspecifikation 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.