



ÅRSREDOVISNING 2012 HSB BRF FOGDETORP



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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.

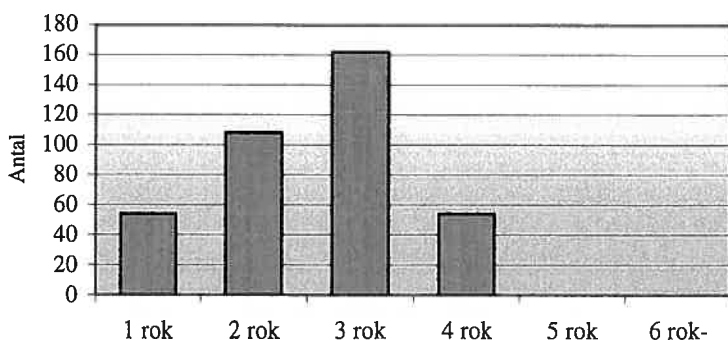
Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts i april 2012.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 30 st. överlåtits. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Fördelning på lägenhetsstorlekar

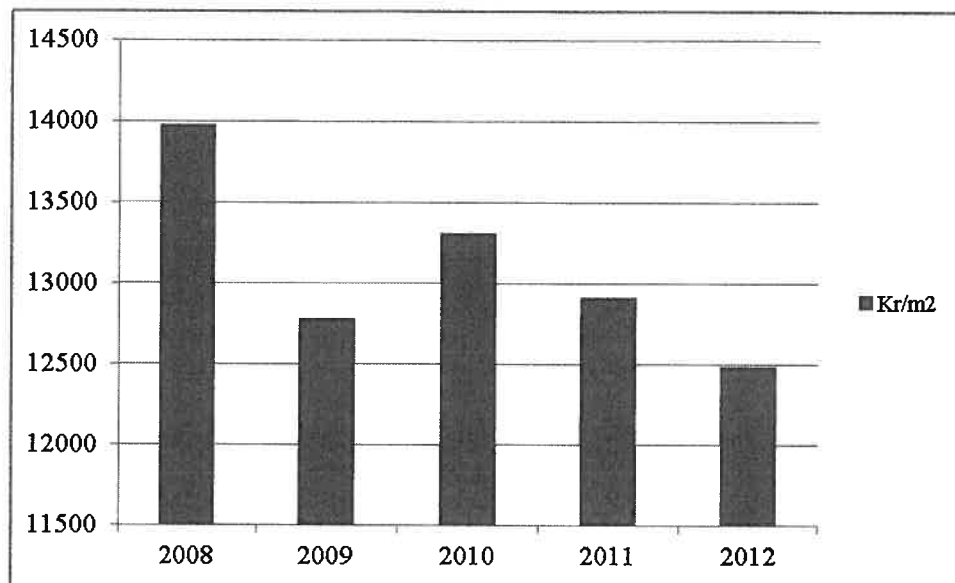


På föreningens fastighet finns totalt 399 st. garage och parkeringsplatser, varav 185 st. är garageplatser. 368 st. av garage- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och 35 st. används som gästparkering och för annat ändamål.



Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-16. På stämman deltog 53 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 458 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Maria Källgren	Ordförande, Studie och fritid, Förvaltning och miljö
Sune Mäkitalo	Vice ordförande, Förvaltning och miljö
Sara Mattsson	Sekreterare, Ekonomi och IT samt Studie och fritid
Jonnie Warmboe	Ledamot, Förvaltning och miljö
Linn Kvarnström	Ledamot, Ekonomi och IT samt Studie och fritid,
Kjell Eliasson	Ledamot, Förvaltning och miljö
Gullie Stenke	Ledamot, Ekonomi och IT samt Studie och Fritid
Karl-Gustav Sjöblom (avlidn 2013-02)	Ledamot, Ekonomi och IT
Bo Tjörnä	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sune Mäkitalo, Linn Kvarnström, Sara Mattsson och Kjell Eliasson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.



Revisor

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

Representanter i HSBs fullmäktige

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

Valberedning

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

Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har styrelsen och HSB Södertälje fungerat.

Studie- och Fritidsverksamhet

Pubaktivitet

Meditation

Utflykt till Skansen

Onsdagsluncher

Brandskyddsutbildning

Luciafika i föreningslokalen

Julpyssel 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
PW Hiss och El AB	Hisservice
Crawford Allhabo AB	Service av garageportar
Östergatans Alltjänst	Trappstädning
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredbandsnät och bredband hemma
Q-park Parkering	Parkeringsövervakning
Securitas Direkt	Larm varmgarage
Infometric AB	Energimätning
Berendsen Textil Service AB	Entrémattor
MHS Modern Hemtjänst	Tvättstugor

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 1 100 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2012 innebar 440 kronor per pantnotering.



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	18 485 663	16 930 322	16 186 630	15 880 405	14 475 486
Driftnetto	2 123 874	294 383	-1 761 658	-8 971 671	1 661 842
Årets resultat	1 686 699	-28 240	-1 927 566	-9 007 469	1 621 755
Resultat efter fondjust.	-333 046	-123 282	-586 149	55 763	404 335

Nyckeltal

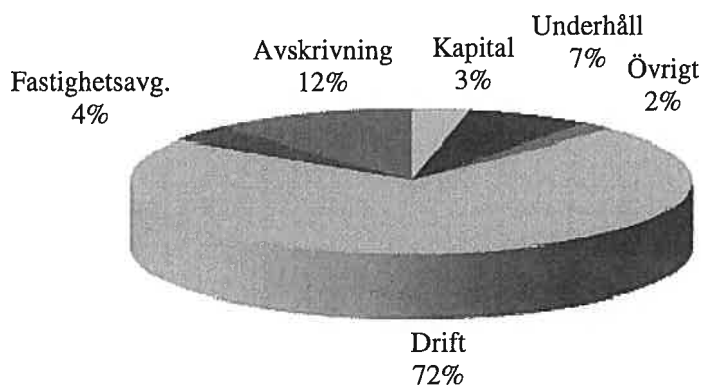
	2012	2011	2010	2009	2008
Månadsavgift kr/m ²	578	526	501	501	477
Fastighetslån kr/m ²	506	517	354	363	
Snittränta lån vid årets slut	3,28%	3,37%	2,64%	1,47%	
Kassalikviditet % *)	189%	121%	50%	68%	
Avsättning & avskrivning/m ² **)	195	146	136	114	105

*) 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 2012.





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.

	2012	2011	2010	2009	2008
Energivolym i kWh/m²	176	186	159	165	180

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:

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



Tidigare års betydande underhåll

2004 Nytt styrsystem för värme och vatten

OVK- besiktning

Utbyte av frånluftsfläktar i samtliga hus

Utbyte av styr och reglerutrustning i undercentraler

2005 Utbyte av justerventiler för värme

Utbyte av radiatorventiler och termostater i samtliga lägenheter

Dränering runt RV 24

2006 Byte av tvättmaskiner och torktumlare

Målning av våningsplan

Målning av balkongfönster och dörr

Målning av lekparkar

Målning av entréer

Målning av bastu

Uppsättning av plåt i tak i varmgaraget

Utbyte av garageportar till kallgaraget

2007 Byte av täckplåt på gavelsidorna

Målning av hissmaskinrummen

2008 Målning av hussocklar och balkongelement

Trädinventering i området

Byte av galvaniserade kallvattenrör, Rv 20 och 21

Stamspolning

Uppsättning av två basketkorgar

Rensning runt huskropparna och singelfyllning

Åtgärder efter besiktning av hissar

Utbyte av sand i sandlådor

2009 Byte från en till trefas för spisar

Byte av eltrådar i lägenheter

Byte av mätartavlor

Portsäkerhet och elektroniskt bokningssystem installerat

Nedtagning av träd enligt trädinventeringen

Påbörjad upprustning av utemiljö och mark

Byte av armaturer på våningsplan, entréer samt källargångar

Byte av galvaniserade kallvattenrör, Rv 23 – Rv30

Upprustade och moderniserade toaletter i gemensamhetsutrymmena

Installering av LED-belysning i garage

2010 Färdigställt ett nytt gym i Rv30 + Crosstraining och löpband

Målning av det äldre gymmet i Rv26

Påbörjat iordningställandet av en Pub/föreningslokal för föreningens medlemmar



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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m januari 2012. 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 2013

Årsavgifterna höjdes med 3,1% fr o m januari 2013. Budgeten visar därefter på ett nollresultat efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 17 599 297 kr varav 1 686 699 kr är årets resultat.

	2012	2011
Balanserat ingående resultat	15 912 598	16 035 880
Årets resultat	1 686 699	-28 240
Summa resultatdisposition	17 599 297	16 007 640

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2012 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-1 909 255	-2 432 958
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	3 929 000	2 528 000
Balanserat utgående resultat	15 579 552	15 912 598
Summa resultatdisposition	17 599 297	16 007 640

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	3 752 319	3 657 277
Uttag för årets underhåll	-1 909 255	-2 432 958
Avsättning till fond för yttre underhåll	3 929 000	2 528 000
Behållning yttre fond	5 772 064	3 752 319
Balanserat ingående resultat	15 912 598	16 035 880
Årets resultat efter fondjustering	-333 046	-123 282
Balanserat utgående resultat	15 579 552	15 912 598

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2011 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	18 485 663	16 930 322
Kostnader			
El-avgifter		-1 589 184	-1 702 162
Uppvärmning		-4 195 214	-3 884 133
Va-avgifter		-716 490	-662 378
Renhållningsavgifter		-457 975	-459 976
Fastighetsskötsel	2	-1 700 925	-887 834
Övriga driftskostnader	3	-892 454	-892 449
Administration		-834 771	-628 682
Medlems- och Fritidsverksamhet		-81 574	-169 973
Löner och ersättningar	4	-288 857	-982 023
Summa driftskostnader		-10 757 443	-10 269 610
Löpande underhåll		-1 069 943	-1 355 683
Utfört periodisk underhåll		-1 909 255	-2 432 958
Summa underhållskostnader		-2 979 198	-3 788 641
Medlemsavgifter		-108 950	-108 950
Fastighetsavgift		-557 380	-533 566
Fastighetsförsäkring		-187 846	-169 117
Avskrivningar	7, 8	-1 770 972	-1 766 055
Summa kostnader		-16 361 790	-16 635 939
Rörelseresultat		2 123 874	294 383



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	62 481	27 482
Räntekostnader och liknande poster	6	-499 656	-350 105
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-437 175</i>	<i>-322 623</i>
Resultat efter finansiella poster		1 686 699	-28 240
Resultat före skatt		1 686 699	-28 240
ÅRETS RESULTAT		1 686 699	-28 240

Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		1 686 699	-28 240
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll		1 909 255	2 432 958
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen		-3 929 000	-2 528 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen		0	0
Årets resultat efter fondjustering		-333 046	-123 282



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	36 251 151	37 970 677
Maskiner och inventarier	8	66 684	123 261
Summa materiella anläggningstillgångar		36 317 835	38 093 938
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 318 335	38 094 438
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	350
Kundfordringar		3 713	0
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 083 699	5 590 291
Övriga kortfristiga fordringar	9	281 999	258 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	781 771	865 422
Summa kortfristiga fordringar		7 151 182	6 714 864
Kortfristiga placeringar	11	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa kassa och bank		56 589	16 297
Summa omsättningstillgångar		9 207 771	6 731 160
SUMMA TILLGÅNGAR		45 526 106	44 825 598



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		3 752 319	3 657 277
Summa bundet eget kapital		8 683 919	8 588 877
Balanserat resultat		15 912 598	16 035 880
Redovisat resultat		1 686 699	-28 240
Summa fritt eget kapital		17 599 297	16 007 640
Summa eget kapital	12	26 283 216	24 596 517
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 361 806	14 681 806
Summa långfristiga skulder		14 361 806	14 681 806
Fond för inre underhåll	14	127 648	129 763
Depositioner		76 400	64 200
Skulder till kreditinstitut		320 000	320 000
Leverantörsskulder		2 737 275	2 852 094
Skatteskulder		28 896	44 791
Övriga skulder		49 602	52 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 541 263	2 084 015
Summa kortfristiga skulder		4 881 084	5 547 276
Summa skulder		19 242 890	20 229 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 526 106	44 825 598
Ställda panter	16	41 534 000	41 534 000
Ansvarsförbindelser	17	Inga	Inga



REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

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

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan (upp till 2%) som sträcker sig till 2044. Årets avskrivningar uppgår till 0,60-2% 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	2012	2011
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror garage	600 550	425 900
Hyror bilplatser	180 582	127 397
Hyror moped/mc plats	55 260	50 640
Hyror övriga	15 240	17 640
Årsavgifter bostäder	16 772 628	15 247 776
El-avgift	846 336	946 155
Övriga intäkter	12 667	112 414
Summa	18 485 663	16 930 322



Not 2 Fastighetsskötsel	2012	2011
Fastighetsskötsel enl avtal	-525 000	0
Trappstädning	-346 559	-335 200
Städ extra deb.	-136 110	-7 188
Förbrukningsmaterial fastighet	-28 140	-67 771
Driv- och smörjmedel	-337	-16 283
Rep o underhåll mask/invent	-8 188	-4 879
Fordonsskatt	-2 144	-2 264
Sotningsavgifter	0	-151 200
Service värme o ventilation	-46 478	-26 779
Serviceavtal hissar	-84 376	-21 306
Serviceavtal övriga	-124 908	-68 318
Snöröjning	-387 149	-174 776
Jourkostnader fastighet	-11 536	-11 870
Summa	-1 700 925	-887 834

Not 3 Övriga driftskostnader	2012	2011
Bredband	-569 934	-573 520
Kabel-tv	-320 120	-314 224
Övriga kostnader	-2 400	-4 705
Summa	-892 454	-892 449

Not 4 Löner och ersättningar	2012	2011
Löner	0	-508 252
Lönebidrag	79 024	211 545
Styrelsearvode	-203 403	-264 250
Revisorsarvode	-5 000	-5 000
Vicevärdsarvode	0	-54 450
Arvoden o ersättningar övr	-75 975	-65 035
Bilersättning	-11	0
Bilersättning skattepliktig	-10	0
Arbetsgivaravgifter	-73 607	-272 153
Arbetsmarknadsförsäkring	449	-14 171
Föreningsstämma/styrelsemöte	-10 323	-8 251
Personalkostnader övriga	0	-2 006
Summa	-288 857	-982 023



Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2012	2011
Ränteintäkter	60 039	26 296
Ränteintäkter placering	1 222	0
Skatteränta	1 220	1 186
Summa	62 481	27 482

Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	-499 656	-349 936
Dröjsmålsränta (skuld)	0	-169
Summa	-499 656	-350 105

Not 7 Byggnader och mark	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	47 383 662	47 383 662
Ombyggnad fastighet	9 648 413	6 357 475
Årets investeringar	0	3 290 938
Utgående anskaffningsvärde	57 032 075	57 032 075
Mark	1 602 000	1 602 000
Investeringsbidrag	-46 700	-46 700
Ingående avskrivning byggnader	-20 616 698	-18 902 766
Årets avskrivning	-1 719 526	-1 713 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 336 224	-20 616 698
Utgående bokfört värde	36 251 151	37 970 677

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



Not 8 Maskiner och inventarier	2012	2011		
Ingående anskaffningsvärde	627 115	544 640		
Årets investeringar	2 869	82 475		
Årets sålda/utrangerade	-31 835	0		
Utgående anskaffningsvärde	598 149	627 115		
Ingående avskrivningar enligt plan	-503 854	-451 731		
Årets avskrivning enligt plan	-49 896	-52 123		
Årets sålda/utrangerade	22 285	0		
Utgående avskrivning enligt plan	-531 465	-503 854		
Utgående bokfört värde	66 684	123 261		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar	2012	2011		
Skattekonto	281 999	258 801		
Summa	281 999	258 801		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011		
Schneider	19 535	19 128		
HSB Försäkring	193 892	187 846		
Bredbandsbolaget	145 016	145 526		
Com Hem	82 398	80 030		
Sharp	4 553	0		
PeBab	4 425	0		
Arbetspartner Nordic	30 833	0		
Citroën Försäkringar	0	5 733		
Upplupen eldebitering sept-dec	299 897	316 549		
Upplupen försäkringsersättning	0	110 610		
Upplupna ränteintäkter	1 222	0		
Summa	781 771	865 422		
Not 11 Kortfristiga placeringar	Förfaller	Ränta	2012	2011
Kortfristiga placeringar	2013-06-20	2%	2 000 000	0
Summa			2 000 000	0



Not 12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 931 600	0	3 657 277	16 035 880	-28 240
Disposition enl stämmobeslut	0	0	95 042	-123 282	28 240
Årets resultat					1 686 699
Belopp vid årets slut	4 931 600	0	3 752 319	15 912 598	1 686 699

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2012	Skuld 2011
Nordea	3,143%	Rörligt	881 806	1 001 806
Nordea	3,143%	Rörligt	4 000 000	4 000 000
Nordea	2,900%	2013-11-20	4 900 000	5 000 000
Nordea	3,800%	2016-11-16	4 900 000	5 000 000
Varav kortfristig del			-320 000	-320 000
Summa			14 361 806	14 681 806

Beräknad skuld om fem år 13 081 806

Not 14 Fond för inre underhåll	2012	2011
Avsättning till fond för inre underhåll sker enligt styrelsebeslut		
Ingående värde	129 763	130 728
Uttag	-2 115	-965
Utgående värde	127 648	129 763

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Upplupna sociala avgifter	34 930	170 196
Upplupna räntekostnader	63 328	61 207
Förutbetalda hyror/avgifter	1 424 705	1 548 697
BoRevision AB	18 300	18 300
GFA Bygg AB	0	285 615
Summa	1 541 263	2 084 015

Not 16 Ställda panter	2012	2011
Uttagna panter	44 562 900	44 562 900
Ställda panter	41 534 000	41 534 000

Not 17 Ansvarsförbindelser	2012	2011
Summa	Inga	Inga



Södertälje den 27/4 2013

Maria Källgren

Sune Mäkitalo

Sara Mattsson

Kjell Eliasson

Linn Kvarnström

Gullie Stenke

Jonnie Warmboe

Bo Tjörnå

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Fogdetorp har avgivits den 13/5 2013

Anders Tjusberg

Hans Kypengren
Av BoRevision förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSBs Brf Fogdetorp för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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 oegentlig-
heter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
revisorn de delar av den interna kontrollen som är
relevanta för hur föreningen upprättar årsredovis-
ningen 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 upp-
skattningar 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 2012 och av
dess finansiella resultat för året enligt årsredovisnings-
lagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med års-
redovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även
utfört en revision av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust samt
styrelsens förvaltning för HSBs Brf Fogdetorp för år
2012.

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 bostadsrättslagen,
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 13/5 2013

Anders Tjusberg
Av föreningen vald
revisor

Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



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



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/fastighetsintekningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.