



ÅRSREDOVISNING

2015

HSB BRF FOGDETORP



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparrare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector med bostadsrättstillägg och i försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i april 2015.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 41 st. överlåtits. Föreningen upplåter inga lokaler med hyresrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

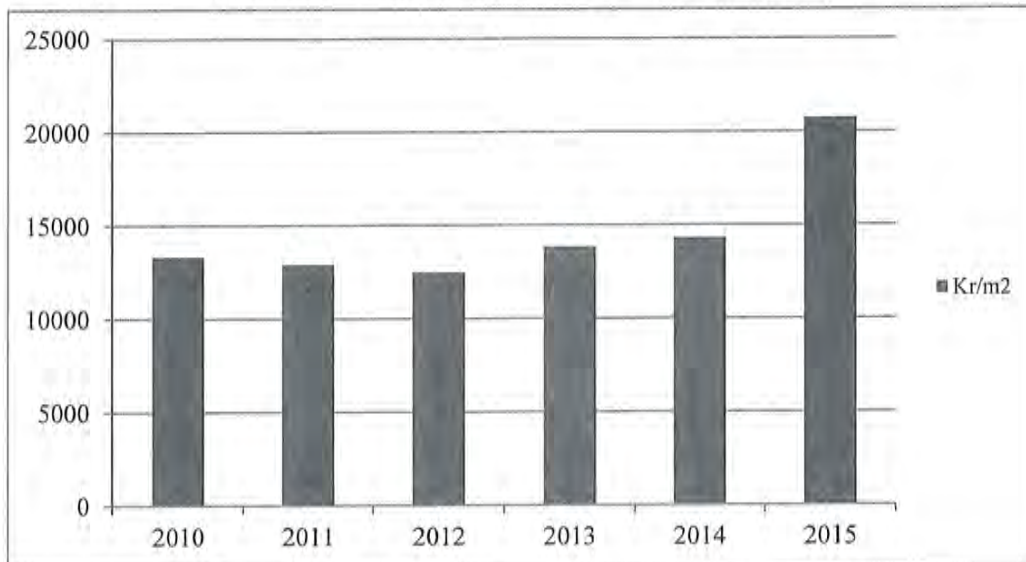
R o k	Antal	Yta m ²
1	54	2 484
2	108	6 912
3	162	13 716
4	54	5 886
Total	378	28 998

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



Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-20. På stämman deltog 47 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 456 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Maria Källgren	Ordförande, Studie och fritid, Förvaltning och miljö
Jonnie Warmboe	Vice ordförande, Förvaltning och miljö
Sara Mattsson	Sekreterare, Ekonomi och IT, adjungerad
Kristian Widing	Förvaltning och miljö, adjungerad
Linn Kvarnström	Ekonomiansvarig, Studie och fritid
Pontus Olsen	Ledamot, Ekonomi och IT, Förvaltning och miljö
Krisztian Varju	Avgått
Kay Karahmetovic	Ledamot, Studie och fritid
Peter Johansson	Ledamot, Förvaltning och miljö
Toni Nordlund	Ledamot, Förvaltning och miljö
Peter Ivanov	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Maria Källgren, Linn Kvarnström, Jonnie Warmboe, Kristian Widing, Pontus Olsen och Peter Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

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



Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Peter Johansson och Kay Karahmetovic med Maria Källgren och Krisztian Varju som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Göran Larsson, Christina Kjellqvist och Mai Nilsson.

Fastighetsskötare

Som fastighetsskötare har styrelsen och HSB Södertälje fungerat.

Studie- och Fritidsverksamhet

Medlemsmöte

Pubaftnar

Meditation

Luciafika i föreningslokalen

Yoga

Fogdetorpsdag

Biljardintroduktioner

Vårstädning

Husfester

Förvaltning

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

HSB Södertälje

Schneider Electric

PW Hiss och El AB

Crawford Allhabo AB

Östergatans Alltjänst

C-Sam

C-Sam

P-Service

Securitas Direkt

Infometric AB

Berendsen Textil Service AB

HSB Service

BLP

Administrativ förvaltning

Styr och Regler VV

Hisservice

Service av garageportar

Trappstädning

Kabel-TV

Bredbandsnät och bredband hemma

Parkeringsövervakning

Larm varmgarage

Energimätning

Entrémattor

Tvättstugor

Service av brandluckor



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	19 395 586	19 442 845	19 236 910	18 485 663	16 930 322
Årets resultat	4 557 113	1 902 582	3 340 557	1 686 699	-28 240
Resultat efter fondjust.	994 251	918 765	72 933	-333 046	-123 282

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Månadsavgift kr/m ²	612	612	596	578	526
Fastighetslån kr/m ²	311	317	495	506	517
Snittränta lån vid årets slut	2,30%	3,08%	2,92%	3,28%	3,37%
Soliditet %	73%	71%			
Kassalikviditet %	396%	296%	320%	189%	121%
Avsättning & avskrivning/m ²	172	172	198	195	146

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

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

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

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning och avskrivningar/m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen 2015.





Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och pantantering 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 1 113 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2015 innebar 445 kronor per pantnotering.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

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

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

- SBA-åtgärder
- Byte av sand i lekparker
- Byte av värmebatterier
- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)
- Nya strålkastare på tennisplan
- Tilläggsisolering utförd på vindarna

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes inte under 2015. I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband, telefoni och kabel-TV från C-Sam.

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

02



2006

Byte av tvättmaskiner och torktumlare
Målning av våningsplan
Målning av balkongfönster och dörr
Målning av lekparken
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 + Crosstrainer och löpband
Målning av det äldre gymmet i Rv26
Påbörjat iordningställandet av en Pub/föreningslokal för föreningens medlemmar



2011

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

2012

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

2013

Byte av motorvärmarruttag
Uppfrächning av bastun
Byte av spillvattenpumpar och dagvattenledningar i garaget
Installering av ny styrning för rökluckor
Byte av termostater och radiatorventiler i gemensamhetsutrymmen

2014

Radonmätning av samtliga fasigheter i föreningen
Inspektion av brandskydd samt SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)
Asfaltering
Målning av trapphus, entréer, källardörrar, trapphusdörrar och hissdörrar
Uppdaterat Aptusbokningsmöjligheter
Iordningsställt dartrum
Målat föreningslokalen
Tätat balkonger

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplanen:
Planering av fönster och fasadrenovering samt energibesparande åtgärder för fastigheten.
Hissrenovering
Belysning i varmgaraget

Budget för år 2016

Beslut fattades att inte höja årsavgifterna under 2016. Budgeten visar ett resultat efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 103 000 kr.

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början	10 265 910	12 029 220
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	19 395 586	19 442 845
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	13 964	58 102
Minskning av fordringar	0	542 512
Ökning av korta skulder	285 825	0
Summa årets flöde in	19 695 375	20 043 458
Pengar ut		
Driftskostnader	-11 389 335	-11 440 384
Övriga externa kostnader	-1 216 664	-1 261 289
Underhåll enligt plan	-408 138	-2 987 183
Personalkostnader	-516 036	-562 254
Köp av anläggningstillgångar	-879 994	-44 955
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-273 726	-316 101
Ökning av fordringar	-263 459	0
Minskning av korta skulder	0	-352 798
Amortering av lån	-175 000	-4 841 806
Summa årets utflöde	-15 122 352	-21 806 769
Summan av kassaflödet	4 573 024	-1 763 311
Likvida medel vid årets slut	14 838 933	10 265 910

02



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 21 128 363 kr varav 4 557 113 kr är årets resultat.

	2015
Balanserat ingående resultat	16 571 250
Årets resultat	<u>4 557 113</u>
Summa resultatdisposition	21 128 363

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2015 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-408 138
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	3 971 000
Balanserat utgående resultat	<u>17 565 501</u>
Summa resultatdisposition	21 128 363

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	10 023 505
Uttag för årets underhåll	-408 138
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>3 971 000</u>
Behållning yttre fond	13 586 367

Balanserat ingående resultat	16 571 250
Årets resultat efter fondjustering	<u>994 251</u>
Balanserat utgående resultat	17 565 501

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2014 års siffror är fastställda av föreningsstämman. *OE*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	19 382 647	19 397 851
Övriga rörelseintäkter		12 939	44 994
Summa rörelseintäkter		19 395 586	19 442 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-11 389 335	-11 440 384
Övriga externa kostnader	3	-1 216 664	-1 261 289
Underhåll enligt plan	4	-408 138	-2 987 183
Personalkostnader	5	-516 036	-562 254
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 048 538	-1 031 155
Summa rörelsekostnader		-14 578 711	-17 282 264
Rörelseresultat		4 816 875	2 160 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 964	58 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 726	-316 101
Summa finansiella poster		-259 762	-257 999
Resultat efter finansiella poster		4 557 113	1 902 582
Årets resultat		4 557 113	1 902 582

Tilläggsupplysning

Årets resultat	4 557 113	1 902 582
Reservering till fond yttre underhåll	-3 971 000	-3 971 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	408 138	2 987 183
Överskott	994 251	918 765

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

af

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 375 117	33 522 136
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 985	36 510
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 390 102	33 558 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 390 602	33 559 146
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15	190
Övriga fordringar		308 041	315 836
Avräkningskonto HSB		14 799 869	10 211 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	644 456	373 028
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		15 752 381	10 900 980
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	39 065	53 984
<i>Summa kassa och bank</i>		39 065	53 984
Summa omsättningstillgångar		15 791 446	10 954 963
SUMMA TILLGÅNGAR		49 182 048	44 514 109

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 931 600	4 931 600
Fond för yttre underhåll		10 023 505	9 039 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>		14 955 105	13 971 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 571 250	15 652 485
Årets resultat		4 557 113	1 902 582
<i>Summa fritt eget kapital</i>		21 128 363	17 555 067
Summa eget kapital		36 083 468	31 526 354
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 025 000	9 200 000
Summa långfristiga skulder		9 025 000	9 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	200 000	200 000
Förskott från kunder		70 850	70 850
Leverantörsskulder		1 247 415	959 780
Övriga skulder	14	191 184	229 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 364 131	2 327 840
Summa kortfristiga skulder		4 073 580	3 787 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 182 048	44 514 109

Ställda panter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	44 562 900	44 562 900
Summa ställda säkerheter	44 562 900	44 562 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

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

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

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

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

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	17 759 028	17 759 028
Hyror	885 500	880 155
Hysesbortfall	-48 710	-43 334
El-avgifter	786 588	801 794
Övriga primära intäkter	241	208
Summa nettoomsättning	19 382 647	19 397 851
2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	25 591	28 239
Löpande underhåll	661 369	758 776
El-avgifter	1 486 342	1 634 968
Uppvärmningsavgifter	4 156 299	4 133 644
Vatten och avlopp	1 210 399	1 064 368
Sophämtning	512 692	499 054
Övrig renhållning	265 155	267 829
Försäkringar	319 592	339 419
Kabel-tv och bredband	594 218	686 283
Fastighetsskötsel	1 545 350	1 495 889
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	516 154	506 326
Övriga driftskostnader	96 175	25 589
Summa driftskostnader	11 389 335	11 440 384



3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Soliditetsupplysningar	12 000	9 500
Kontorsmateriel/trycksaker	4 247	0
Tele	95 333	68 094
Porto och frakt/mottagningsavgifter	35 530	24 000
Revision och granskning	20 125	19 738
Konferenser, utbildningar	1 800	1 800
Fritidsverksamhet	44 202	44 961
Gym	608	3 291
Hobbyrum	6 685	450
Pub	0	599
Förv.arvode administration	392 084	376 504
Förv.arvode teknik/vicevärd	303 016	299 600
Förvaltningskostnader övriga	53 730	54 847
Kopieringskostnader	27 358	25 876
Konsultarvoden	85 949	194 939
Bankkostnader	1 244	1 244
Bevakning	11 926	10 867
Föreningsavgifter	118 400	118 400
Övriga kostnader	2 427	6 579
Summa övriga externa kostnader	1 216 664	1 261 289

4 Underhåll enligt plan	2015	2014
Periodiskt underhåll byggnad	385 269	521 943
Periodiskt underhåll mark	22 869	2 465 240
Summa underhåll enligt plan	408 138	2 987 183

5 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelse	346 700	259 900
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	29 750	148 000
Sociala avgifter	114 009	120 667
Övriga personalkostnader	20 577	28 687
Summa personalkostnader	516 036	562 254

**6 Byggnader och mark**

2015-12-31

2014-12-31

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 985 375	56 985 375
Ingående anskaffningsvärde mark	1 602 000	1 602 000
Årets investering byggnader	879 994	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 467 369	58 587 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-25 065 239	-24 060 226
Årets avskrivningar	-1 027 013	-1 005 013
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 092 252	-25 065 239

Utgående redovisat värde

33 375 117 33 522 136

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	156 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 430 000	2 430 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	2 200 000	2 200 000

Fastighetsbeteckning

Stenbäret 4

7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2015-12-31

2014-12-31

Ingående anskaffningsvärde	528 329	483 374
Årets investeringar	0	44 955
Utgående anskaffningsvärde	528 329	528 329

Ingående avskrivningar enligt plan	-491 819	-465 677
Årets avskrivning enligt plan	-21 525	-26 142
Utgående avskrivning enligt plan	-513 344	-491 819

Utgående redovisat värde

14 985 36 510



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje

Orgnr 715600-1666

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2015-12-31 2014-12-31

Upplupen eldebitering sept-dec	273 789	280 407
Förutbetalda kostnader		
Schneider	21 148	20 740
Sharp	4 514	0
PeBab	5 175	4 800
Protector	324 624	0
Jonssons Fastighetsjour	15 206	15 206
Centric	0	51 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644 456	373 028

10 Kassa och bank 2015-12-31 2014-12-31

Kassa	8 826	11 600
Bank	30 239	42 384
Summa kassa och bank	39 065	53 984

11 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 931 600	0	9 039 688	15 652 485	1 902 582	31 526 354
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 902 582	-1 902 582	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			3 971 000	-3 971 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 987 183	2 987 183		0
Årets resultat					4 557 113	4 557 113
Belopp vid årets utgång	4 931 600	0	10 023 505	16 571 250	4 557 113	36 083 468



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Fogdetorp i Södertälje


Orgnr 715600-1666

12 Övriga skulder till kreditinstitut				2015-12-31	2014-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	3,80	2016-11-16	100000	4 600 000	4 700 000
Nordea Hypotek	0,80	2017-10-18	75000	4 625 000	4 700 000
			175 000	9 225 000	9 400 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-200 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 025 000	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,30	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				800 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				8 225 000	
13 Övriga skulder till kreditinstitut				2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				200 000	200 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				200 000	200 000
14 Övriga skulder				2015-12-31	2014-12-31
Preliminär skatt personal				62 200	82 400
Avräkning sociala avgifter				48 113	60 096
Fond för inre underhåll				80 871	86 789
Summa övriga kortfristiga skulder				191 184	229 285
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång				86 789	124 165
Uttag under året				-5 918	-37 376
Utgående värde				80 871	86 789
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter				1 648 813	1 577 478
Upplupna räntekostnader				22 013	25 694
Upplupna kostn/förutb intäkter					
BoRevision				18 300	18 300
Dala Kraft				101 065	117 910
Telge Energi				518 134	584 143
Berendsen				4 071	3 658
Östergatans Alltjänst				39 720	0
HSB Södertälje				12 015	0
Weda Bageri				0	657
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2 364 131	2 327 840

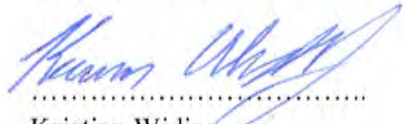


Södertälje den 2016-04-20


.....
Maria Källgren


.....
Jonnie Warmboe


.....
Sara Mattsson


.....
Kristian Widing


.....
Peter Johansson


.....
Linn Kvarnström



.....
Kay Karahmetovic

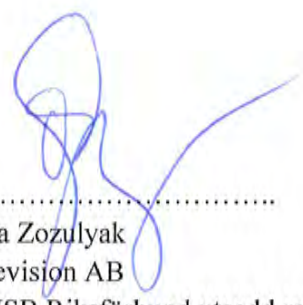

.....
Pontus Olsen


.....
Toni Nordlund


.....
Peter Ivanov

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-25


.....
Nora Sandström
Av föreningen vald revisor


.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fogdetorp för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Fogdetorp för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Södertälje den 25/04 2016

Nora Sandström

Nora Sandström
Av föreningen vald
revisor

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänstebudgeten innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänstebudgeten.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor