

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FOGDEVÄGEN

Org. nr. 769618-3107

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2008-02-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2008-02-12 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Krigsrådet nr 4, Stockholms Kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012

Ordinarie:

Anders Hjelmberg	Ordförande
Camilla Andersson	Ledamot
Kristoffer Bäck	Ledamot
Sofia Kalliaridis	Ledamot

Suppleanter:

Martin Hägg
Rickard Lindqvist

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012

Ordinarie:

Anders Hjelmberg	Ordförande
Camilla Andersson	Ledamot
Kristoffer Bäck	Ledamot
Sofia Kalliaridis	Ledamot

Suppleanter:

Martin Hägg
Rickard Lindqvist

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Bo-Eric Svensson	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Suppleant:

Suppleant

Valberedning

Håkan Söderberg	Sammanställande
Christer Karlsson	



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 15 (f.å 11) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 108 (f.å 105). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Krigsrådet nr 4, Stockholms Kommun

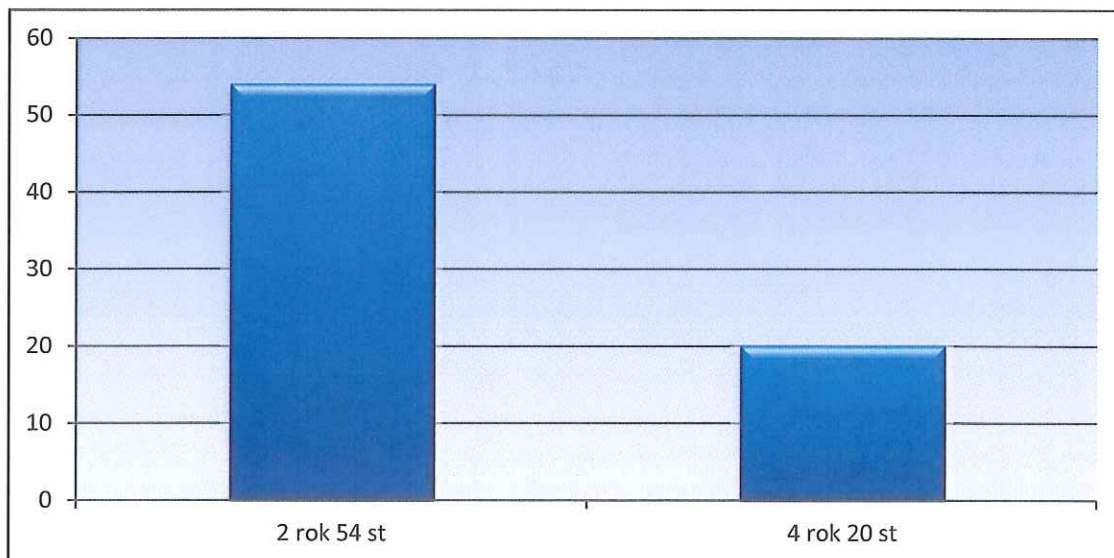
Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	73 800 000	73 800 000
Varav byggnader:	57 000 000	57 000 000
Varav mark:	16 800 000	16 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

På fastigheten finns 5 bostadshus innehållande 74 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 4 850.

Lägenhetsfördelning



8

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	AS Underhåll AB
Fastighetsskötsel	AS Underhåll AB
Städning	AS Underhåll AB
Markskötsel	AS Underhåll AB
Snöröjning	Utemiljö
Klottersanering	Color Off
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	OpenNet, grundutbud Canal Digital
Bredband	OpenNet
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

I början av året anlidade styrelsen EVU Energi & VVS Utveckling AB till att ta fram en underhållsplan för planering av framtida underhåll. Inget större underhåll är planerat under 2013.

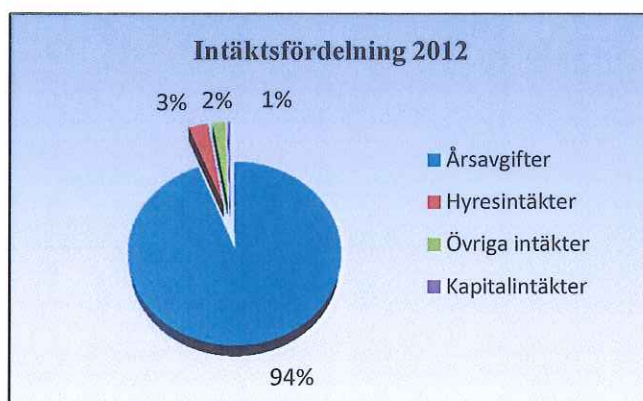
Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

En extra amortering på 1 MSEK gjordes i juni 2012. Vid årsskiftet var den totala lånesumman 40 700 tkr.

Årets resultat är ca 85 tkr högre än budgeterat resultat. Detta beror framförallt på lägre kostnader för vatten och fjärrvärme.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 888
Hysesintäkter	136
Övriga intäkter	92
Kapitalintäkter	15
Summa	4 131

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	320
Reparation/underhåll	109
Taxebundna kostnader	765
Övriga driftkostnader	607
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	203
Personalkostnader	60
Avskrivning	133
Kapitalkostnader	1 624
Summa	3 819



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	4 116	4 041	4 007	2 327
Resultat efter fin. poster, tkr	312	472	770	648
Balansomslutning, tkr	144 535	145 298	145 300	144 982
Soliditet, %	71%	71%	70%	70%
Kassalikviditet, %	128%	212%	185%	267%
Snittränta, %	3,94%	3,74%	3,29%	3,84%
Årsavgift, kr/kvm boyta	802	802	802	468
Lån, kr/kvm boyta	8 392	8 623	8 709	8 866
Ränta, kr/kvm boyta	335	324	289	170
Värme, kr/kvm	106	102	98	55
El, kr/kvm	17	19	20	11
Vatten, kr/kvm	20	21	15	9


R

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 521 847
årets vinst	311 801
	<hr/>
	1 833 647
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	122 000
i ny räkning överföres	1 711 647
	<hr/>
	1 833 647

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 024 020	4 023 320
Övriga rörelseintäkter	2	91 862	17 919
		4 115 882	4 041 239
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-319 858	-285 454
Reparationer	4	-107 858	-134 766
Underhåll		-875	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-764 739	-754 181
Övriga driftkostnader	6	-606 546	-604 157
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-202 538	-132 549
Personalkostnader	8	-59 926	-55 720
		-2 062 340	-1 966 827
Rörelseresultat före avskrivningar		2 053 542	2 074 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-133 000	-121 000
Rörelseresultat		1 920 542	1 953 412
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		14 975	24 036
Räntekostnader		-1 623 716	-1 576 086
Räntesubventioner		0	70 692
Resultat efter finansiella poster		311 801	472 054
Årets resultat		311 801	472 054

f

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

143 426 000

143 559 000

143 426 000

143 559 000

Summa anläggningstillgångar

143 426 000

143 559 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 317

0

Övriga kortfristiga fordringar

68 240

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

189 166

194 334

259 723

194 334

Kassa och bank

14

849 544

1 544 239

Summa omsättningstillgångar

1 109 267

1 738 573

SUMMA TILLGÅNGAR

144 535 267

145 297 573

9

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		64 559 600	64 559 600
Upplåtelseavgifter		36 330 400	36 330 400
Reserv framtida fastighetsunderhåll		366 000	244 000
		101 256 000	101 134 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 521 847	1 171 792
Årets resultat		311 801	472 054
		1 833 647	1 643 847
Summa eget kapital		103 089 647	102 777 847
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 580 000	41 700 000
Summa långfristiga skulder		40 580 000	41 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		138 812	69 305
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		200	200
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		273 489	314 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	333 116	315 635
Summa kortfristiga skulder		865 620	819 726
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		144 535 267	145 297 573

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		311 801	472 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		133 000	121 000
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		444 801	593 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-65 389	13 019
Förändring av kortfristiga skulder		45 894	-54 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten		425 306	551 130
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 120 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 120 000	-420 000
Årets kassaflöde		-694 695	131 130
Likvida medel vid årets början		1 544 239	1 413 109
Likvida medel vid årets slut	14	849 544	1 544 239

R

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 82 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 888 420	3 888 420
	Hysesintäkter lokaler	14 200	15 400
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	121 400	119 500
		4 024 020	4 023 320
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	22 932	11 542
	Försäkringsersättning	0	5 933
	Övriga intäkter	68 930	444
		91 862	17 919

B

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	30 100	30 100
	Städ	73 500	115 020
	Hisservice	65 869	61 131
	Markskötsel	67 248	19 400
	Snöröjning/Halkbekämpning	79 752	57 312
	Förbrukningsmaterial	3 389	2 491
		319 858	285 454
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	70 132	64 774
	Reparation hiss	3 725	33 124
	Reparation tvättstuga	0	800
	Reparation installationer	34 001	36 068
		107 858	134 766
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	83 482	93 760
	Fjärrvärme	512 302	497 043
	Vatten	94 698	103 542
	Sophämtning	74 257	59 836
		764 739	754 181
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	31 006	28 750
	Tomträttsavgäld	504 000	504 000
	Tv/Bredband	71 540	71 407
		606 546	604 157
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Lokalhyra	600	600
	Förbrukningsinventarier	1 952	2 834
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	88 252	85 000
	Övriga externa tjänster	86 209	18 907
	Övriga omkostnader	10 525	10 208
		202 538	132 549

Ⓟ

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>Bo-Eric Svensson</i>		
Revisionsuppdrag	15 000	15 000
	15 000	15 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	45 600	42 399
Arbetsgivaravgifter	14 326	13 321
	59 926	55 720
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 9 Byggnader och tomträtt

Akkumulerade anskaffningsvärden	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	143 790 000	143 790 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 790 000	143 790 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-231 000	-110 000
Årets avskrivningar	-133 000	-121 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-364 000	-231 000
Utgående planenligt restvärde	143 426 000	143 559 000
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	73 800 000	73 800 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Kabel-Tv/Bredband	18 040	17 885
Tomträttsavgäld	126 000	126 000
Försäkring	10 711	9 584
Förvaltningsarvode	23 000	22 063
Vatten	5 480	0
Snöröjning/Halkbekämpning	5 935	3 290
Upplupet räntebidrag	0	15 513
	189 166	194 334

P

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	64 559 600	0	64 559 600
Upplåtelseavgifter	36 330 400	0	36 330 400
Reserv framtida fastigh.underhåll	244 000	122 000 *	366 000
Balanserat resultat	1 171 792	350 054	1 521 847
Resultat föregående år	472 054	-472 054	0
Årets resultat	0	311 801	311 801
		122 000	
		122 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 12 Skulder till kreditinstitut

		2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning	
Swedbank AB	3,23%	2017-03-24	13 333 000
Swedbank AB	3,86%	2013-03-26	13 034 000
Swedbank AB	4,56%	2014-06-03	14 333 000
Nästa års amortering			-120 000
		40 580 000	41 700 000

Årets amortering uppgår till 1 120 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 120 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 40 100 tkr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	123 409	129 900
Styrelsearvode	44 000	42 400
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	13 824	13 322
Snöröjning/Halkbekämpning	35 010	5 260
Revisionsarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	83 823	59 904
Vatten	0	12 039
Städ	11 250	19 170
El	6 800	6 250
Reparation byggnader	0	6 000
Reparation installationer	0	6 390
	333 116	315 635

R

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107


Not 14 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	849 544	1 544 239
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 630 207	1 554 543
Under perioden erhållen ränta	14 975	24 036

Stockholm den 2/5 2013

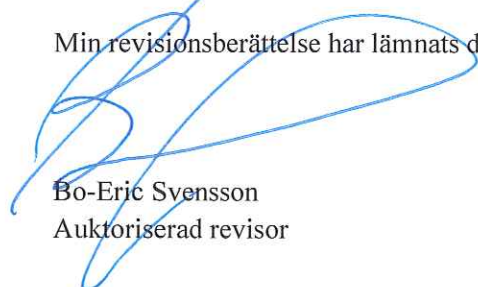

Anders Hjelmberg
Ordförande


Camilla Andersson
Ledamot


Kristoffer Bäck
Ledamot


Sofia Kalliaridis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2013.


Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fogdevägen

Org.nr 769618-3107

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Fogdevägen för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Fogdevägen för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sundbyberg den 7 maj 2013



Bo Eric Svensson
Revisor