

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FOGDEVÄGEN

Org. nr. 769618-3107

ÅR 2011

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01 - 2011-12-31.**

Innehåll

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

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

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 31 maj 2011

Ordinarie:

Anders Hjelmberg	Ordförande
Claes Rosenberg	Ledamot
Sofia Kalliaridis	Ledamot
Johan Werner	Ledamot
Jörgen Palm	Ledamot

Suppleanter:

Camilla Andersson
Kristoffer Bäck
Martin Hägg

Johan Werner och Jörgen Palm avgick under 2011.

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2011

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
Johanna Håkans	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 31 maj 2011.

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

Under året har 11 (f.å 14) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 105 (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

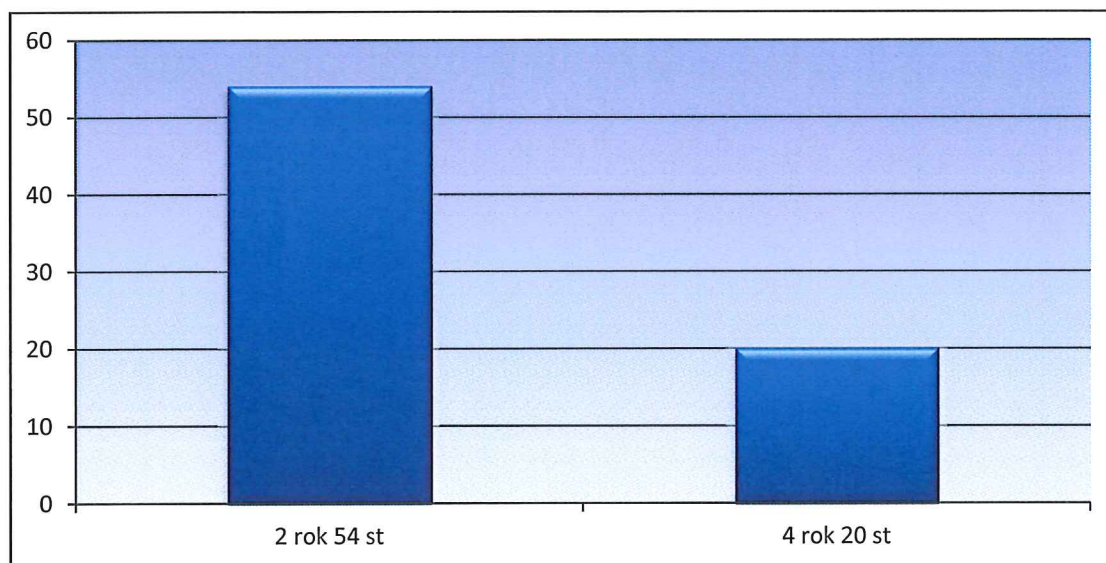
Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	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

Under året har garantibesiktning ägt rum på Fogdevägen 39 (hus 1). Då övriga hus besiktigades under 2010 är nu garantibesiktningen klar för hela fastigheten.

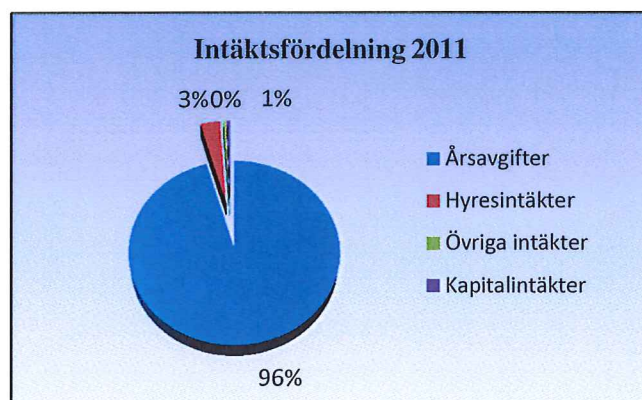
Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.

En extra amortering på 300 tkr gjordes i maj 2011. Vid årsskiftet var den totala lånesumman 41 820 tkr.

Årets resultat är ca 74 tkr högre än budgeterat resultat. Detta beror till stor del av lägre räntor samt lägre kostnader för bl a fjärrvärme.

Fördelning intäkter och kostnader

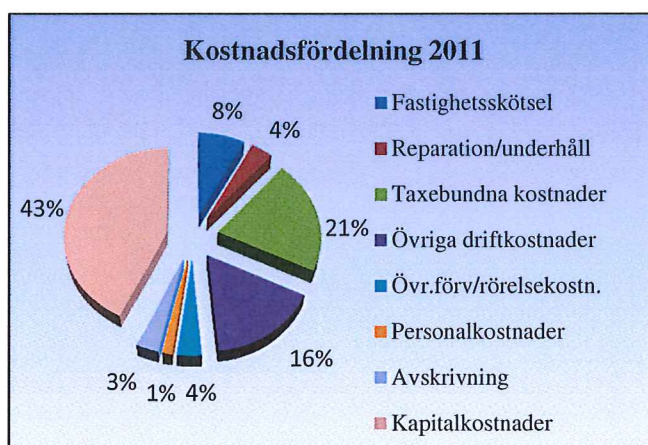


Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	802 kr
Hyresintäkter	28 kr
Övriga intäkter	4 kr
Kapitalintäkter	5 kr
Summa	838 kr

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	59 kr
Reparation/underhåll	28 kr
Taxebundna kostnader	156 kr
Övriga driftkostnader	125 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	27 kr
Personalkostnader	11 kr
Avskrivning	25 kr
Kapitalkostnader	325 kr
Summa	755 kr



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	4 041	4 007	2 327		
Resultat efter fin. poster, tkr	472	770	648		
Balansomslutning, tkr	145 298	145 300	144 982		
Soliditet, %	71%	70%	70%		
Kassalikviditet, %	212%	185%	267%		
Snittränta, %	3,74%	3,29%	3,84%		
Årsavgift, kr/kvm boyta	802	802	468		
Lån, kr/kvm boyta	8 623	8 709	8 866		
Ränta, kr/kvm boyta	324	289	170		
Värme, kr/kvm	102	98	55		
El, kr/kvm	19	20	11		
Vatten, kr/kvm	21	15	9		

3

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 171 792
årets vinst	472 054
	<hr/>
	1 643 847
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	122 000
i ny räkning överföres	1 521 847
	<hr/>
	1 643 847

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

Bo

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 023 320	4 005 970
Övriga rörelseintäkter	2	17 919	599
		4 041 239	4 006 569
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-285 454	-285 013
Reparationer	4	-134 766	-47 346
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-754 181	-728 141
Övriga driftkostnader	6	-604 157	-585 688
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-132 549	-130 993
Personalkostnader	8	-55 720	-74 077
		-1 966 827	-1 851 258
Rörelseresultat före avskrivningar		2 074 412	2 155 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-121 000	-110 000
Rörelseresultat		1 953 412	2 045 311
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		24 036	6 940
Räntekostnader		-1 576 086	-1 406 385
Räntesubventioner		70 692	123 712
Resultat efter finansiella poster		472 054	769 578
Skatter		0	2
Årets resultat		472 054	769 580

7

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	143 559 000	143 680 000
		143 559 000	143 680 000
Summa anläggningstillgångar		143 559 000	143 680 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	194 334	207 353
		194 334	207 353
Kassa och bank	14	1 544 239	1 413 109
Summa omsättningstillgångar		1 738 573	1 620 462
SUMMA TILLGÅNGAR		145 297 573	145 300 462

Po

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		244 000	122 000
		101 134 000	101 012 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 171 792	524 212
Årets resultat		472 054	769 580
		1 643 847	1 293 792
Summa eget kapital		102 777 847	102 305 792
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	41 700 000	42 120 000
Summa långfristiga skulder		41 700 000	42 120 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		69 305	156 754
Skatteskulder		3	2 169
Övriga kortfristiga skulder		200	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		314 583	290 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	315 635	305 234
Summa kortfristiga skulder		819 726	874 670
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		145 297 573	145 300 462

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 43 000 000 43 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		472 054	769 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		121 000	110 000
Betald skatt		0	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		593 054	879 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 019	720 542
Förändring av kortfristiga skulder		-54 944	308 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten		551 130	1 908 540
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-420 000	-760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-420 000	-760 000
Årets kassaflöde		131 130	1 148 540
Likvida medel vid årets början		1 413 109	264 569
Likvida medel vid årets slut	14	1 544 239	1 413 109

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	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	3 888 420	3 888 420
	Hysesintäkter lokaler	15 400	3 450
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	119 500	114 100
		4 023 320	4 005 970
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 542	0
	Försäkringsersättning	5 933	0
	Övriga intäkter	444	599
		17 919	599

8

**Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107**

Not 3 Fastighetsskötsel	2011	2010
Fastighetsskötsel enligt avtal	30 100	27 800
Städ	115 020	126 252
Hisservice	61 131	20 892
Markskötsel	19 400	19 888
Snöröjning/Halkbekämpning	57 312	86 825
Förbrukningsmaterial	2 491	3 356
	285 454	285 013
Not 4 Reparationskostnader	2011	2010
Reparation byggnader	65 574	45 246
Reparation hiss	33 124	0
Reparation installationer	36 068	2 100
	134 766	47 346
Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
El	93 760	96 477
Fjärrvärme	497 043	477 071
Vatten	103 542	72 880
Sophämtning	59 836	81 713
	754 181	728 141
Not 6 Övriga driftkostnader	2011	2010
Fastighetsförsäkringar	28 750	27 240
Tomträttsavgäld	504 000	504 000
Tv/Bredband	71 407	54 448
	604 157	585 688
Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
Lokalhyra	600	0
Förbrukningsinventarier	2 834	8 934
Revisionsarvode	15 000	14 270
Arvode ekonomisk förvaltning	85 000	90 000
Övriga externa tjänster	18 907	12 938
Övriga omkostnader	10 208	4 851
	132 549	130 993
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
<i>Bo-Eric Svensson</i>		
Revisionsuppdrag	15 000	14 270
	15 000	14 270

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.

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
Arvoden till styrelsen	42 399	52 900
Arbetsgivaravgifter	13 321	21 177
	55 720	74 077
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 9 Byggnader och tomträtt

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	106 790 000	106 790 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 790 000	106 790 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-110 000	0
Årets avskrivningar	-121 000	-110 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 000	-110 000
Mark		
Ingående markvärde	37 000 000	37 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 000 000	37 000 000
Utgående planenligt restvärde	143 559 000	143 680 000
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

	2011	2010
Kabel-Tv/Bredband	17 885	18 478
Tomträttsavgäld	126 000	126 000
Försäkring	9 584	9 583
Förvaltningsarvode	22 063	21 250
Vatten		1 675
Snöröjning/Halkbekämpning	3 290	3 219
Upplupet räntebidrag	15 513	27 148
	194 334	207 353

9

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	122 000	122 000 *	244 000
Balanserat resultat	524 212	647 580	1 171 792
Resultat föregående år	769 580	-769 580	0
Årets resultat	0	472 054	472 054
		122 000	
		122 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 12 Skulder till kreditinstitut

		2011	2010
Bank	%-sats		
Swedbank AB	3,55%	14 333 000	14 333 000
Swedbank AB	3,86%	13 154 000	13 574 000
Swedbank AB	4,56%	14 333 000	14 333 000
Nästa års amortering		-120 000	-120 000
		41 700 000	42 120 000

Årets amortering uppgår till 420 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 120 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 41 220 tkr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Räntekostnader	129 900	108 357
Styrelsearvode	42 400	42 400
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	13 322	13 322
Snöröjning/Halkbekämpning	5 260	24 281
Revisionsarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	59 904	74 002
Vatten	12 039	0
Städ	19 170	18 986
El	6 250	8 886
Reparation byggnader	6 000	0
Reparation installationer	6 390	0
	315 635	305 234

B


Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107


Not 14 Likvida medel	2011	2010
Likvida medel		
Kassa och bank	1 544 239	1 413 109
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 554 543	1 406 385
Under perioden erhållen ränta	24 036	6 940

Stockholm den 18 april 2012


Anders Hjelmberg
Ordförande


Camilla Andersson
Ledamot


Kristoffer Bäck
Ledamot


Sofia Kalliaridis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2012-04 30


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 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.

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 2011 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 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.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 30 april 2012

Bo Eric Svensson
Revisor