

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FOGDEVÄGEN

Org. nr. 769618-3107

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

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 22 maj 2013

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Martin Hägg
Rickard Lindqvist

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2013

Ordinarie:

Camilla Andersson	Ordförande
Rickard Lindqvist	Ledamot
Kristoffer Bäck	Ledamot
Anna Aspegren	Ledamot
Michel Lecoq	Ledamot

Suppleanter:

Caroline Dickner
Anders Hjelmberg
Marita Widlund

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

Bo-Eric Svensson Auktoriserad revisor

Suppleant:

Suppleant

Valberedning

Sofia Kalliaridis Sammankallande
Christer Karlsson



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 22 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 7 (f.å 15) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 105 (f.å 108). 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

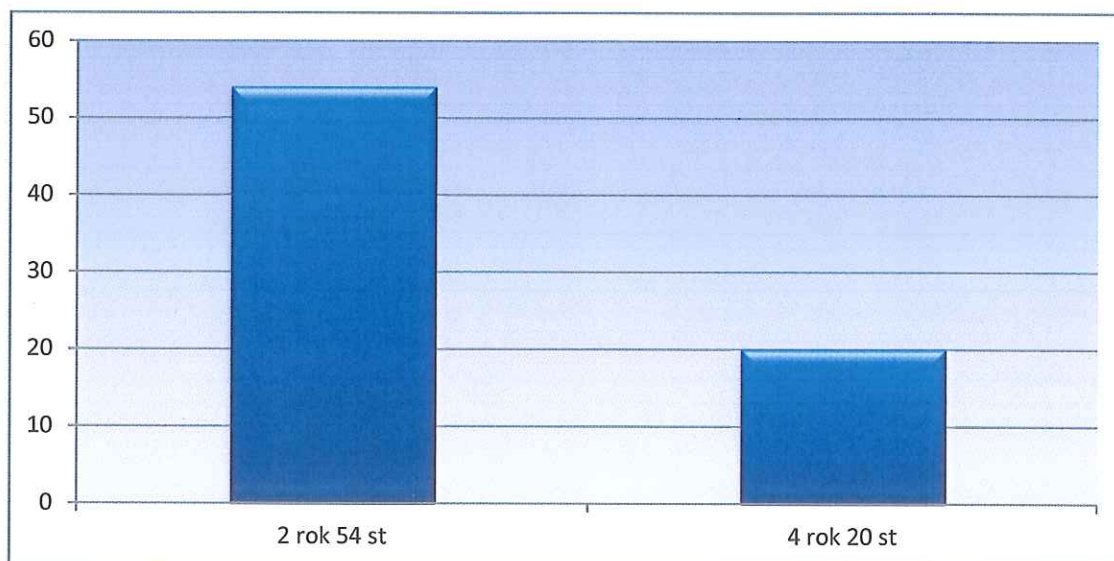
Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	80 200 000	73 800 000
Varav byggnader:	61 000 000	57 000 000
Varav mark:	19 200 000	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



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	Rensvik Städ & Bygg AB
Markskötsel	AS Underhåll AB
Snöröjning	Utemiljö
Klottersanering	Color Off i Stockholm AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	OpenNet, grundutbud via Canal Digital Sverige AB
El	Fortum Markets AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Brand på Fogdevägen 45 - I början av juni inträffade en brand i köket i en av lägenheterna på bottenvåningen på Fogdevägen 45. Branden startade i lägenhetens diskmaskin och upptäcktes i ett tidigt skede av förbipasserande och brandkår tillkallades och var snabbt på plats. Detta gjorde att elden inte hann sprida sig utan koncentrerades till lägenheten som dock fick omfattande rök- och ytskador. Sanering och renovering utfördes under sommaren. En utredning visade att branden berodde på ett fabriktionsfel i lägenhetens diskmaskin.

Radonmätning - Vid miljöförvaltningens inspektion hösten 2012 konstaterades att radonmätning ej fanns tillgänglig. Mätidosor har därmed beställts och utplacerats i ett flertal av föreningens lägenheter. Mätrapport kommer vara klar våren 2014.

Ny städfirma - Under året har styrelsen valt att byta städfirma. Nytt avtal har tecknats med Rensvik Städ & Bygg AB from 1 december 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten är planerade under 2014.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014



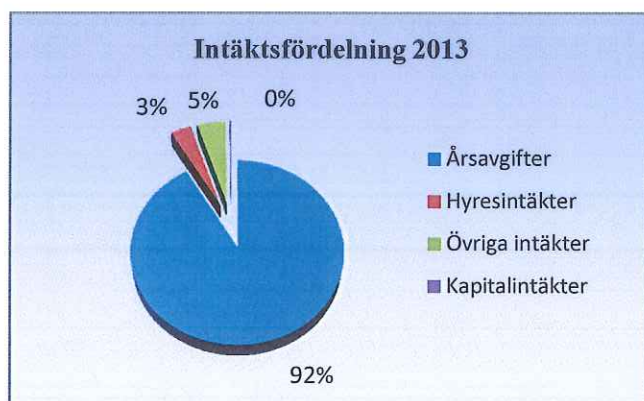
Ekonomi

Föreningen fortsätter att uppvisa en stabil ekonomi och gör återigen ett starkt resultat som ligger en bra bit över budget. Årsavgiften har därmed kunnat lämnas oförändrad även under 2013. Ingen avgiftshöjning har ägt rum i föreningen sedan dess start 2008. Värt att nämna är att kostnaderna för betydande poster, såsom el, vatten och värme, har legat under vad som är budgeterat. Kostnaderna för fastighetsskötseln, däribland snöröjningskostnaderna, har legat väsentligt lägre än föregående år. Kostnaderna för reparationer har ökat men är till stor del kostnader av engångskaraktär med anledning av lägenhetsbranden i juni, vilka dock till största del täcks av ersättning från försäkringsbolag.

Mest betydande för resultatet har emellertid varit att föreningen även detta år har kunnat sänka räntekostnaderna mot föregående år. Ett av förenings lån bands om i mars med en löptid på 5 år. Räntan sänktes därmed från 3,86% till 3,03% vilket innebär en väsentlig sänkning av räntekostnaden.

Med anledning av det positiva resultatet för 2012 valde styrelsen att göra en större amortering om 400 000 kr, utöver den löpande amorteringen om 10 000 kr/mån.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 888
Hyresintäkter	146
Övriga intäkter	201
Kapitalintäkter	8
Summa	4 243

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	251
Reparation/underhåll	272
Taxebundna kostnader	766
Övriga driftkostnader	609
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	205
Personalkostnader	63
Avskrivning	146
Kapitalkostnader	1 490
Summa	3 802



8

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 235	4 116	4 041	4 007
Resultat efter fin. poster, tkr	441	312	472	770
Balansomslutning, tkr	144 379	144 535	145 298	145 300
Soliditet, %	72%	71%	71%	70%
Kassalikviditet, %	139%	128%	212%	185%
Snittränta, %	3,68%	3,94%	3,74%	3,29%
Årsavgift, kr/kvm boyta	802	802	802	802
Lån, kr/kvm boyta	8 285	8 392	8 623	8 709
Ränta, kr/kvm boyta	307	335	324	289
Värme, kr/kvm	106	106	102	98
El, kr/kvm	18	17	19	20
Vatten, kr/kvm	20	20	21	15

7

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 711 647
årets vinst	441 192
	<hr/>
	2 152 839
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	122 000
i ny räkning överföres	2 030 839
	<hr/>
	2 152 839

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

A

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 033 920	4 024 020
Övriga rörelseintäkter	2	200 633	91 862
		4 234 553	4 115 882
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-250 562	-319 858
Reparationer	4	-272 404	-107 858
Underhåll		0	-875
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-766 292	-764 739
Övriga driftkostnader	6	-608 876	-606 546
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-204 655	-202 538
Personalkostnader	8	-62 834	-59 926
		-2 165 623	-2 062 340
Rörelseresultat före avskrivningar		2 068 930	2 053 542
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-146 000	-133 000
Rörelseresultat		1 922 930	1 920 542
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		8 194	14 975
Räntekostnader		-1 489 932	-1 623 716
Resultat efter finansiella poster		441 192	311 801
Årets resultat		441 192	311 801

9

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	143 280 000	143 426 000
		143 280 000	143 426 000
Summa anläggningstillgångar		143 280 000	143 426 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 317
Övriga kortfristiga fordringar		0	68 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	184 777	189 166
		184 777	259 723
Kassa och bank	14	914 486	849 544
Summa omsättningstillgångar		1 099 263	1 109 267
SUMMA TILLGÅNGAR		144 379 263	144 535 267

4

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		488 000	366 000
		101 378 000	101 256 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 711 647	1 521 847
Årets resultat		441 192	311 801
		2 152 839	1 833 647
Summa eget kapital		103 530 839	103 089 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 060 000	40 580 000
Summa långfristiga skulder		40 060 000	40 580 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		96 454	138 812
Skatteskulder		2	3
Övriga kortfristiga skulder		30	200
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		300 642	273 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	271 296	333 116
Summa kortfristiga skulder		788 424	865 620
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		144 379 263	144 535 267

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		441 192	311 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		146 000	133 000
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		587 192	444 801
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		74 946	-65 389
Förändring av kortfristiga skulder		-77 196	45 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten		584 942	425 306
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-520 000	-1 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-520 000	-1 120 000
Årets kassaflöde		64 942	-694 695
Likvida medel vid årets början		849 544	1 544 239
Likvida medel vid årets slut	14	914 486	849 544

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 888 420	3 888 420
	Hysesintäkter lokaler	14 400	14 200
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	131 100	121 400
		4 033 920	4 024 020
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	15 303	22 932
	Försäkringsersättning	184 629	0
	Övriga intäkter	701	68 930
		200 633	91 862

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	42 100	30 100
	Städ	77 879	73 500
	Hisservice	54 239	65 869
	Markskötsel	32 161	67 248
	Snöröjning/Halkbekämpning	43 250	79 752
	Förbrukningsmaterial	933	3 389
		250 562	319 858
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	118 303	70 132
	Reparation hiss	0	3 725
	Reparation tvättstuga	525	0
	Reparation installationer	20 806	34 001
	Reparation värmeinstallationer	21 744	0
	Försäkringsskador	111 026	0
		272 404	107 858
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	89 325	83 482
	Fjärrvärme	514 660	512 302
	Vatten	96 718	94 698
	Sophämtning	65 589	74 257
		766 292	764 739
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	32 711	31 006
	Tomträttsavgäld	504 000	504 000
	Tv/Bredband	72 165	71 540
		608 876	606 546
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Lokalhyra	0	600
	Förbrukningsinventarier	2 875	1 952
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	92 000	88 252
	Övriga externa tjänster	85 755	86 209
	Övriga omkostnader	8 925	10 525
		204 555	202 538

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<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	2013	2012
Arvoden till styrelsen	45 300	45 600
Arbetsgivaravgifter	14 234	14 326
Övriga personalkostnader	3 300	0
	62 834	59 926
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 9 Byggnader och tomträtt

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	106 790 000	143 790 000
Årets anskaffningsvärde	37 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 790 000	143 790 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-364 000	-231 000
Årets avskrivningar	-146 000	-133 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510 000	-364 000
Utgående planenligt restvärde	143 280 000	143 426 000
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	16 800 000
	80 200 000	73 800 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Kabel-Tv/Bredband	18 175	18 040
Tomträttsavgäld	126 000	126 000
Försäkring	11 000	10 711
Förvaltningsarvode	20 681	23 000
Vatten	5 536	5 480
Snöröjning/Halkbekämpning	3 385	5 935
	184 777	189 166

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	366 000	122 000 *	488 000
Balanserat resultat	1 521 847	189 801	1 711 647
Resultat föregående år	311 801	-311 801	0
Årets resultat	0	441 192	441 192
		122 000	
		122 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	3,23%	2017-03-24	13 333 000	13 333 000
Swedbank AB	3,03%	2018-01-25	12 514 000	13 034 000
Swedbank AB	4,56%	2014-06-03	14 333 000	14 333 000
Nästa års amortering			-120 000	-120 000
			40 060 000	40 580 000

Årets amortering uppgår till 520 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 120 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 39 580 tkr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	109 842	123 409
Styrelsearvode	44 500	44 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	13 982	13 824
Snöröjning/Halkbekämpning	0	35 010
Revisionsarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	67 551	83 823
Städ	14 254	11 250
El	6 167	6 800
	271 296	333 116

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen
769618-3107

Not 14 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank

914 486

849 544

Stockholm den 2014-05-06



Camilla Andersson
Ordförande



Rickard Lindqvist
Ledamot



Kristoffer Bäck
Ledamot



Anna Aspegren
Ledamot



Michel Lecoq
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2014



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 20 maj 2014



Bo Eric Svensson
Revisor