

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FOGDEN
FALUN**

ORG NR 716456-4390

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Fogden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2013-04-09 bestått av:

Erik Aspelin, ordförande
Heléne Orsbo
Monica Lidin
Jan Hedberg

Suppleant Marie Pettersson

Revisor Björn Aspling
Revisorsuppleant Susann Lindén

Förenings stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos PRV 1984-10-29.

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Kv Bergsfogden 13, Falu Kommun.

Lägenhets- och lokalfördelning

Föreningen hade vid ingången av året 33 bostadslägenheter samt 3 lokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden.
Den kamerala förvaltningen har handhåfts av Monica Lidin.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg-Hansa.

sa

Ekonomi

Avskrivning på byggnad görs med samma belopp som amorteras på lån, 140 445 kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt har belastat föreningen under året med 84 493 kr.

Taxeringsvärden

Fastigheten Bergsfogden 13, Kristine församling, Falu Kommun.

Markvärde	5 594 000 kr
Byggnadsvärde	15 636 000 kr
Summa:	21 230 000 kr

Väsentliga händelser under året

Under året har hela fastigheten bytt låssystem och dörrtrycken. Leverantör har varit Falu Lås (Dala Lås AB). Gästrummet har målats och nya vitvaror och möbler har köpts in, med tanke på nästa års VM.

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under året.

Resultatdisposition

Årets resultat	46 680 kr
Balanserat resultat	- 730 609 kr
Summa	- 683 929 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll - 68 000 kr

Balanserat resultat - 751 929 kr *ed*

Resultaträkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter bostäder		1 875 288,00	1 875 288,00
Hyresavgifter lokaler		300 660,00	300 660,00
Hyresavgifter p-platser		131 395,00	131 050,00
Övriga intäkter		12 231,00	0,00
Öresutjämning		20,09	19,88
Summa intäkter		2 319 594,09	2 307 017,88
<u>Kostnader för fastighetsförvaltningen</u>			
Lön fastighetsskötare inkl soc.avg	2	-60 926,37	-60 111,53
El, vatten, fjärrvärme, renhållning		-577 423,20	-581 161,00
Rep. Och underhåll fastigheten		-385 979,82	-145 271,75
Fastighetsförsäkring		-35 757,00	-45 371,00
Fastighetsskatt		-84 493,00	-70 126,00
Övrigt och Kabl-TV		-37 018,00	-35 948,00
Förbrukningsinventarier		-10 981,25	-4 349,00
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 192 578,64	-942 338,28
<u>Övriga externa kostnader</u>			
Ekonomisk förvaltning inkl soc.avg	2	-37 454,00	-37 098,00
Övriga förvaltningskostnader		-10 995,50	-7 539,50
Hemsida		-4 984,00	-3 450,00
Kopiering av ritningar		0,00	0,00
Förlust avyttring aktier/andelar		0,00	0,00
Styrelsearvoden inkl. soc.avg. revision	2,7	-81 311,00	-80 338,00
Summa övriga externa kostnader		-134 744,50	-128 425,50
Avskrivningar	3,4	-140 445,00	-141 128,00
Summa kostnader		-1 467 768,14	-1 211 891,78
Resultat före finansiella poster		851 825,95	1 095 126,10
Ränteintäkter		4 193,04	6 298,16
Skattekonto			
Räntekostnader		-809 338,00	-874 757,00
Summa finansiella poster		-805 144,96	-868 458,84
Summa kostnader		-2 272 913,10	-2 080 350,62
Årets resultat		46 680,99	226 667,26

81

Balansräkning

Not

	1	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 289 841,27	22 430 286,27
Fettavskiljare	3	0,00	0,00
Inventarier och verktyg	3	0,00	0,00
Kyl/frysar	3	0,00	0,00
Summa materiella anläggningstillgångar		22 289 841,27	22 430 286,27
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	25 299,61	25 299,61
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 299,61	25 299,61
Summa anläggningstillgångar		22 315 140,88	22 455 585,88
Omsättningstillgångar			
Skattefordran		0,00	2 211,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 210,00	29 206,00
Kassa och bank		659 262,77	614 733,14
Summa omsättningstillgångar		701 472,77	646 150,14
Summa tillgångar		23 016 613,65	23 101 736,02
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 249 000,00	1 249 000,00
Fond för yttre underhåll		284 993,00	216 993,00
Summa bundet eget kapital		1 533 993,00	1 465 993,00
Fritt eget kapital			
Överföring till yttre fond		-68 000,00	-68 000,00
Balanserat resultat		-662 609,42	-821 276,68
Årets resultat		46 680,99	226 667,26
Summa fritt eget kapital		-683 928,43	-662 609,42
Summa eget kapital		850 064,57	803 383,58
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	8	2 235,08	5 405,04
Summa avsättningar		2 235,08	5 405,04

80

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Skuld till bank	5 21 704 326,00	21 852 403,00
Summa långfristiga skulder	21 704 326,00	21 852 403,00
Kortfristiga skulder		
Amortering inom ett år på långfristigt lån	144 336,00	136 704,00
Leverantörsskulder	70 593,00	85 561,00
Övriga skulder	26 568,00	18 002,40
Upplupna kostnader o förutbet. Intäkter	218 491,00	200 277,00
Summa kortfristiga skulder	459 988,00	440 544,40
Summa eget kapital och skulder	23 016 613,65	23 101 736,02
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut.	23 500 000,00	23 500 000,00
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga <i>sl</i>

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen.

Tillämpning av redovisningsprinciper

Avskrivningar på anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar på inventarier enligt plan, vilka beräknas på anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsats används.

Inventarier 30 %

På byggnad görs avskrivning med motsvarande belopp som amorteras på lån.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Not 2 Personal och styrelsearvoden

Vaktmästarsysslan delats upp på flera. Lön har utgått med 51 510 kr samt sociala kostnader med 9 416 kr. Föregående år var lönen 50 875 kr och de sociala kostnaderna 9 237 kr. Föreningen har haft deltidsanställd kassör. Lön har utgått med 33 600 kr samt sociala kostnader med 3 854 kr. Förra året var lön 33 200 och sociala avgifter 3 898 kr. Ersättning till styrelsen har utgått med 54 000 kr samt sociala kostnader 14 421. Förra året var ersättningen 54 000 kr och de sociala kostnaderna 14 421 kr.

Not 3 <u>Inventarier och klimatanläggning</u>	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde	415 850,00	415 850,00
Avskrivning	<u>-415 850,00</u>	<u>-415 850,00</u>
Bokfört värde	0,00	0,00

Not 4 <u>Byggnad och mark</u>		
Anskaffningsvärde	23 701 054,00	23 701 054,00
Ombyggnad värme, ventilation	1 721 379,00	1 721 379,00
Avskrivning	<u>- 3 132 592,00</u>	<u>- 2 992 147,00</u>
Bokfört värde	22 289 841,00	22 430 286,00

8

Not 5 **Lånebild**

Lån placerade hos SBAB	15 667 452,00
Lån placerat hos Nordea	<u>6 181 210,00</u>
	21 848 662,00

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	577 344,00	546 816,00
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	21 126 982,00	21 305 587,00

Not 6 **Förändring av eget kapital**

	Insatser	Fond/medel för yttre underhåll	Balanserat-resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 249 000,00	216 993,00	- 889 276,68	226 667,26
Överföring till fond/medel enl stämmobeslut		68 000,00	- 68 000,00	
Övriga dispositioner Enligt stämmobeslut			226 667,26	-226 667,26
Årets resultat				46 680,99
Belopp vid årets utgång	1 249 000,00	284 993,00	- 730 609,42	46 680,99

	2013-12-31	2012-12-31
--	------------	------------

Not 7 **Ersättning till revisor**
Revision

	12 890,00	11 917,00
--	-----------	-----------

Not 8 **Medlemmarnas fond för lägenhetsunderhåll**

Ingående värde	5 405,04	9 207,44
Uttag under året	3 169,96	3 802,40
Utgående värde	2 235,08	5 405,04

Not 9 **Aktier och andelar**

Aktier och andelar, ingående värde	25 299,61	51 479,05
Försäljning, uttag och nedskrivning av aktier	0	- 26 179,44
Marknadsvärde vid årets utgång	25 299,61	25 299,61


a

Brf Fogden 716456-4390

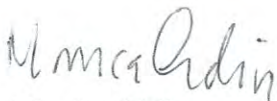
Falun den 4/3 -2014



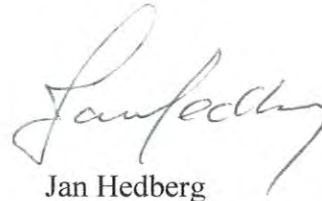
Erik Aspelin ordförande



Heléne Orsbo



Monica Lidin



Jan Hedberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-03 -19

Susann Lindén
Auktoriserad revisor
Revisorssuppleant



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fogden, org.nr 716456-4390

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fogden för år 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fogden för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Falun den 19 mars 2014

Susann Lindén
Auktoriserad revisor
Revisorssuppleant

BRF FOGDEN UTFALL 2011, 2012, 2013 SAMT BUDGET 2013 OCH 2014

	UTFALL	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET
	ÅR 2011	ÅR 2012	ÅR 2013	ÅR 2013	ÅR 2014
INTÄKTER					
Hysesavgifter lokaler	314 929	300 679	300 000	300 660	300 000
Årsavgifter inkl el + kabel-TV	1 875 288	1 875 288	1 875 000	1 875 288	1 875 000
P-platser	131 725	131 050	131 000	131 395	131 000
Övriga intäkter	55	0	0	12 251	10 000
SUMMA INTÄKTER	2 321 997	2 307 017	2 306 000	2 319 594	2 316 000
FÖRVALTNINGSKOSTNADER					
Städn, snöröjn, div, inkl soc avg	49 766	60 112	60 000	60 926	60 000
Kameral förvaltning inkl soc avg	40 157	37 098	40 000	37 454	40 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	68 421	68 421	70 000	68 421	70 000
Revision	10 579	11 917	11 000	12 890	13 000
Övriga förvaltn kostnader	18 093	10 388	11 000	16 414	15 000
SUMMA FÖRVALTNINGSKOSTN	187 016	187 936	192 000	196 105	198 000
FASTIGHETSKOSTNADER					
Uppvärmning	255 839	156 362	160 000	157 680	160 000
Vatten och avlopp + renhålln	148 993	155 221	155 000	158 954	160 000
El	253 880	269 578	270 000	260 789	270 000
Rep & underhåll	161 641	107 732	100 000	392 225	150 000
Försäkringar	44 850	45 371	35 000	35 757	35 000
Övr fastighetskostn inkl kabel-TV	37 489	77 836	50 000	41 321	50 000
SUMMA FASTIGHETSKOSTN	902 692	812 100	770 000	1 046 726	825 000
Total kostnad drift & underhåll	1 089 708	1 000 036	962 000	1 242 831	1 023 000
Fastighetsskatt	69 301	70 126	70 000	84 493	75 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1 162 988	1 236 855	1 274 000	992 270	1 218 000
Avskrivning byggnad	113 255	134 572	137 000	140 445	140 000
Avskrivning inventarier	19 170	6 556	0	0	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLT	1 030 563	1 095 727	1 137 000	851 825	1 078 000
Räntekostn fastighetslån	863 557	874 753	870 000	809 338	760 000
Övr finansiella kostnader	4 603	604	0	0	0
Ränteintäkter	9 426	6 297	3 000	4 193	3 000
Räntenetto	858 734	869 060	867 000	805 145	757 000
Ev underhållsåtgärder					150 000
RESULTAT	171 829	226 667	270 000	46 680	171 000
DRIFTSKOSTNAD PER KVM	373	343	330	426	350