

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fogdegården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Eva-Marie Brandl	Ledamot
Carl Fredrik Bäckström	Ledamot
Per Henrik Litz	Ledamot
Nils Göran Persson	Ledamot
Bengt Anders Sundell	Ledamot

Sandra Mari Lagerholm	Suppleant
Alice Helena T Luther Näsholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jens Forneng	Ordinarie Extern	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker
--------------	------------------	--

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Ordinarie årsstämma samt stämma 2 avseende revidering av stadgar.. Extra föreningsstämma hölls 2019-02-14. Extra stämma med anledning av revidering av stadgar..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fetknoppen 16		Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

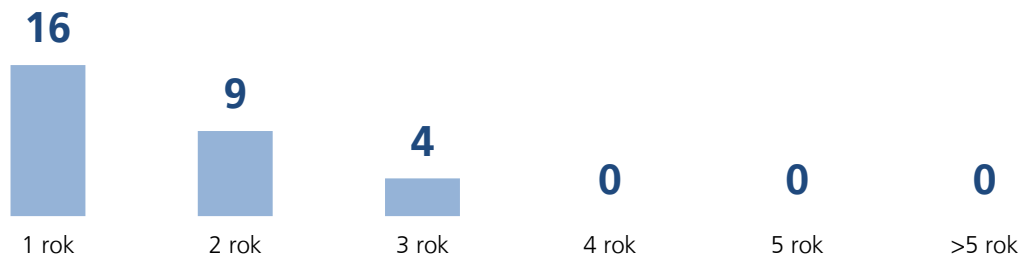
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 584 m<sup>2</sup>, varav 1 584 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förvaring	22 m <sup>2</sup>	Löpande
Förvaring	22 m <sup>2</sup>	Löpande
Förvaring	34 m <sup>2</sup>	Löpande
Förvaring	34 m <sup>2</sup>	Löpande
Förvaring	24 m <sup>2</sup>	Löpande
Förvaring	17 m <sup>2</sup>	Löpande
Förvaring	15 m <sup>2</sup>	Löpande

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning vind och källartrapp	2018	
Ny torktumlare	2017	
Ventilation källare	2016	Ventiler uppborrade i källarutrymmen samt omledning av frånluften från torktumlare
Fasadrenovering	2014	Lagat skador och färgning av fasad och sockel
Balkongrenovering	2014	På samtliga balkonger har nytt tätskikt lagts för att förhindra framtida fuktskador på balkongplattan, alla balkonger har också målats (både platta och räcke). På de nedersta balkongerna har plåten bytts ut.
Renovering källarfönster	2013	Kittning samt målning
Installation av ny tvättmaskin	2012	
Installation av ny tvättmaskin	2011	
Renovering av stammar/rör förråd	2011	
Installation av nya termostater	2010	
Renovering och förbättring av sophuset	2010	
Renovering av balkonger ut mot Fogdegatan	2010	
Byte av värmepump	2009	
Förbättringar i tvättstugan	2009	Ny hydrotork, mangel och renovering tvättmaskin
Gunnebostängsel	2008	Satt upp Gunnebostängsel för att markera vår del av gräsyten och skydda från lösa hundar
Plattläggning framsida och nya cykelparkeringar	2008	Renovering framsida
Renovering, omgjutning källartrappor	2008	Källartrappor renoverades och gjordes mindre branta.
Dränering av huset	2008	ÖMAB utför dränering av hela huset
Utökning parkering och asfaltering	2008	Tog en del av gräsmattan för att få större yta för parkeringen
Plattläggning och uppsättning av spaljéer	2008	Uteplats och iordningsställande av gammal plattläggning för piskställning
Elstambyte	2004	Stigarledning från källare till lgh bytta 2004
Omläggning av tak	2004	
Rörstambyte	1994	
Planerat underhåll	År	
Renovering skorstenar	2020	
Takbyte	2021	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

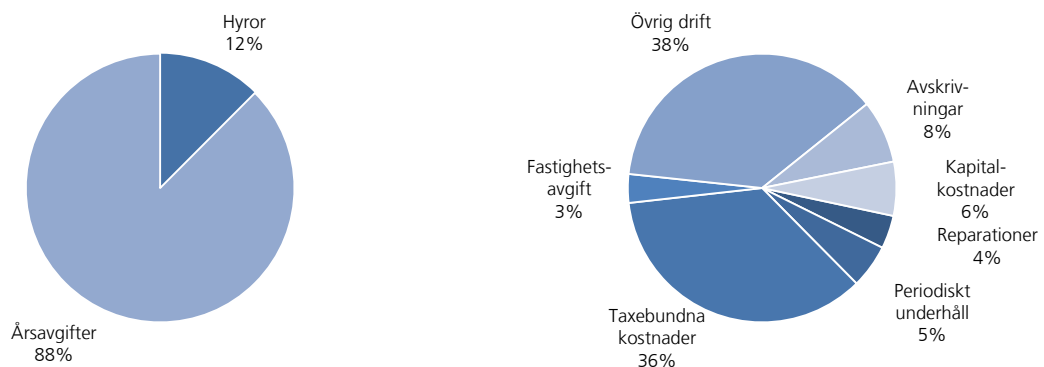
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärmeservice	ONE
Teknisk förvaltning	Hyr en pensionär

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>839 552</b>	<b>808 168</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	969 911	957 226
Finansiella intäkter	29	115
Ökning av kortfristiga skulder	102 849	0
	<b>1 072 789</b>	<b>957 341</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	987 690	778 492
Finansiella kostnader	75 065	74 810
Ökning av kortfristiga fordringar	53 267	1 828
Minskning av långfristiga skulder	68 072	68 072
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 754
	<b>1 184 094</b>	<b>925 957</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>728 247</b>	<b>839 552</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-111 306</b>	<b>31 385</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skorstensrenoveringen är påbörjad och kommer att slutföras våren 2020.

Förbättringsarbete på väggar med puts och färg, i källargången samt tvättstuga.

Grillfest på uteplatsen i augusti. Syftet med festen var att lära känna sina grannar och stärka gemenskapen i huset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	534	534	534	534
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 784	2 827	2 870	2 908
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	182	179	159	159
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	24	21	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	47	52	57
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-180	17	53	112
Nettoomsättning (tkr)	966	956	947	950

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 584 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	296 552	0	0	296 552
Fond för yttre underhåll	278 879	72 600	-15 875	222 154
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>575 431</b>	<b>72 600</b>	<b>-15 875</b>	<b>518 706</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-818 008	-72 600	33 041	-778 449
Årets resultat	-179 688	-179 688	-17 166	17 166
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-997 696</b>	<b>-252 288</b>	<b>15 875</b>	<b>-761 283</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-422 265</b>	<b>-179 688</b>	<b>0</b>	<b>-242 577</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-179 688
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-745 408
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-72 600</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-997 696</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>60 890</u>
<b>-936 806</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	965 817	956 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 094	840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>969 911</b>	<b>957 226</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-766 791	-668 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 615	-84 226
Personalkostnader	Not 6	-64 284	-25 914
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-86 873	-86 873
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 074 563</b>	<b>-865 211</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-104 652</b>	<b>92 015</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 065	-74 810
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 036</b>	<b>-74 695</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-179 688</b>	<b>17 320</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-154
		<b>0</b>	<b>-154</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-179 688</b>	<b>17 166</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 258 271	3 341 728
Inventarier	Not 9	6 261	9 676
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 264 532</b>	<b>3 351 405</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 264 532</b>	<b>3 351 405</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 989	8 489
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	774 872	848 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>798 861</b>	<b>856 900</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	150 000	150 000
		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		334	334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>334</b>	<b>334</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>949 195</b>	<b>1 007 233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 213 726</b>	<b>4 358 638</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		296 552	296 552
Fond för yttre underhåll	Not 12	278 879	222 154
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>575 431</b>	<b>518 706</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-818 008	-778 449
Årets resultat		-179 688	17 166
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-997 696</b>	<b>-761 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-422 265</b>	<b>-242 577</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 138 181	1 790 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 138 181</b>	<b>1 790 072</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 271 987	2 688 168
Leverantörsskulder		104 140	48 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 684	74 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 497 811</b>	<b>2 811 143</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 213 726</b>	<b>4 358 638</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	845 295	845 295
Hyror parkering	35 905	35 365
Hyror förråd	84 560	75 669
Öresutjämning	57	57
	<b>965 817</b>	<b>956 386</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 094	840
	<b>4 094</b>	<b>840</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 776	10 532
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 833	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 469	30 645
	Snöröjning/sandning	30 388	20 950
	Städning entreprenad	7 030	0
	Städning enligt beställning	18 411	19 836
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 030
	Myndighetstillsyn	18 500	32 973
	Gemensamma utrymmen	199	0
	Gård	0	3 675
	Förbrukningsmateriel	3 151	238
	Brandskydd	0	5 615
	Fordon	0	781
		<b>129 757</b>	<b>126 274</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 162	0
	Källare	3 769	0
	Entré/trapphus	1 859	0
	Lås	7 476	1 690
	VVS	20 552	3 827
	Värmeanläggning/undercentral	5 145	4 473
	Ventilation	0	8 000
	Fönster	0	3 793
	Skador/klotter/skadegörelse	1 481	3 173
		<b>46 444</b>	<b>24 956</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	8 390	0
	Elinstallationer	0	15 875
	Tak	52 500	0
		<b>60 890</b>	<b>15 875</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 484	30 218
	Värme	287 516	282 749
	Vatten	54 952	37 723
	Sophämtning/renhållning	36 434	36 065
		<b>409 386</b>	<b>386 755</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 498	35 584
	Kabel-TV	40 883	39 982
		<b>80 381</b>	<b>75 566</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 933</b>	<b>38 773</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>766 791</b>	<b>668 199</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 813	0
	Juridiska åtgärder	72 217	17 500
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 500
	Föreningskostnader	581	388
	Styrelseomkostnader	1 414	1 140
	Fritids- och trivselkostnader	515	117
	Förvaltningsarvode	45 828	44 431
	Administration	3 611	4 410
	Korttidsinventarier	2 889	0
	Konsultarvode	11 888	1 030
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		<b>156 615</b>	<b>84 226</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	54 350	20 950
	Sociala kostnader	9 934	4 964
		<b>64 284</b>	<b>25 914</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	39 629	39 629
	Förbättringar	9 530	9 530
	Markanläggning	34 299	34 299
	Inventarier	3 415	3 415
		<b>86 873</b>	<b>86 873</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	5 183 497	5 183 497	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 183 497</b>	<b>5 183 497</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-1 841 769	-1 758 311	
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 458	-83 458	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 925 226</b>	<b>-1 841 769</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 258 271</b>	<b>3 341 728</b>	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	11 600 000	
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	5 800 000	
		<b>24 200 000</b>	<b>17 400 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	24 200 000	17 400 000	
		<b>24 200 000</b>	<b>17 400 000</b>	
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	206 695	206 695	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>206 695</b>	<b>206 695</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-197 019	-193 604	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 415	-3 415	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-200 434</b>	<b>-197 019</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 261</b>	<b>9 676</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	41 451	2 678	
	Skattefordran	5 508	6 514	
	Klientmedel hos SBC	727 913	839 219	
		<b>774 872</b>	<b>848 411</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Lux Räntefond	1 215	150 000	175 666
		<b>150 000</b>	<b>175 666</b>	<b>150 000</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	222 154	203 204
	Reservering enligt stadgar	72 600	52 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 875	-33 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>278 879</b>	<b>222 154</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,750 %	784 780	802 420	2020-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	394 541	398 829	2020-02-06
	Handelsbanken	1,790 %	0	449 995	2019-12-01
	Handelsbanken	1,550 %	0	445 086	2019-12-01
	Handelsbanken	1,550 %	713 440	721 280	2020-09-30
	Handelsbanken	2,130 %	263 232	273 840	2021-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	132 130	137 246	2020-01-07
	Handelsbanken	1,200 %	423 088	427 844	2020-02-13
	Handelsbanken	1,550 %	813 400	821 700	2020-10-30
	Handelsbanken	1,250 %	885 557	0	2022-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 410 168</b>	<b>4 478 240</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 271 987	-2 688 168	
			<b>1 138 181</b>	<b>1 790 072</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 117 428 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 744 800	4 744 800

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	36 100	0
	Sociala avgifter	6 018	0
	Ränta	7 777	7 992
	Avgifter och hyror	71 789	66 510
		<b>121 684</b>	<b>74 502</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar för att under de närmaste åren byta tak. Taket har nu brister som gör att behovet finns för ett större ingrepp, med ett gediget underarbete samt byte av tegelpannor. Vi har för avsikt att starta processen snarast, vilket betyder ansökan om bygglov, ansökan om lån, samt ta offerter hos olika byggföretag.

I övrigt arbetar vi kontinuerligt med vanligt löpande underhållsarbete.

---

## Styrelsens underskrifter


---

ÖREBRO den 26 / 3 2020

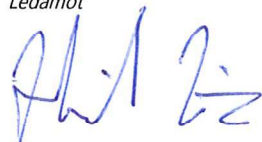
Eva-Marie Brandl  
Ledamot



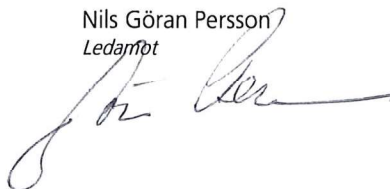
Carl Fredrik Bäckström  
Ledamot



Per Henrik Litz  
Ledamot



Nils Göran Persson  
Ledamot



Bengt Anders Sundell  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5- 2020



Jens Forneng  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fogdegården  
Org.nr 775000-0114

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fogdegården för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fogdegården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Örebro den 19 maj 2020



Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	820 295	845 295	845 000
Hyror parkering	34 000	35 905	36 000
Hyror förråd	85 000	84 560	85 900
Öresutjämning	0	57	0
Övriga intäkter	0	4 094	0
	<b>939 295</b>	<b>969 911</b>	<b>966 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-13 776	-14 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-18 833	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-53 000	-19 469	-22 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-30 388	-25 000
Städning entreprenad	0	-7 030	0
Städning enligt beställning	-16 000	-18 411	-9 000
Myndighetstillsyn	-35 000	-18 500	-1 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-199	-1 000
Gård	-2 000	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 151	-2 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-6 000	0	0
	<b>-150 000</b>	<b>-129 757</b>	<b>-79 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-38 000
Tvättstuga	0	-6 162	0
Källare	0	-3 769	0
Entré/trapphus	0	-1 859	0
Lås	0	-7 476	0
VVS	0	-20 552	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 145	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 481	0
	<b>-40 000</b>	<b>-46 444</b>	<b>-38 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-40 000	-8 390	-50 000
Källare	-7 000	0	0
Tak	-15 000	-52 500	0
	<b>-62 000</b>	<b>-60 890</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-32 000	-30 484	-26 000
Värme	-295 000	-287 516	-264 000
Vatten	-38 000	-54 952	-35 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-36 434	-37 000
	<b>-403 000</b>	<b>-409 386</b>	<b>-362 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-38 000	-39 498	-34 000
Kabel-TV	-42 000	-40 883	-41 000
	<b>-80 000</b>	<b>-80 381</b>	<b>-75 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 959	-39 933	-40 000
	<b>-39 959</b>	<b>-39 933</b>	<b>-40 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 813	0
Juridiska åtgärder	0	-72 217	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-11 000	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-581	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 414	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-515	0
Förvaltningsarvode	-47 000	-45 828	-47 000
Administration	-4 000	-3 611	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 889	0
Konsultarvode	0	-11 888	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	<b>-71 000</b>	<b>-156 615</b>	<b>-68 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-24 000	-54 350	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-9 934	-8 000
	<b>-33 000</b>	<b>-64 284</b>	<b>-32 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-40 000	-39 629	-40 000
Förbättringar	-10 000	-9 530	-10 000
Markanläggning	-35 000	-34 299	-35 000
Inventarier	-4 000	-3 415	-4 000
	<b>-89 000</b>	<b>-86 873</b>	<b>-89 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-967 959</b>	<b>-1 074 563</b>	<b>-833 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-28 664</b>	<b>-104 652</b>	<b>133 900</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Låneräntor	-85 000	-75 065	-85 000
	<b>-85 000</b>	<b>-75 036</b>	<b>-85 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-113 664</b>	<b>-179 688</b>	<b>48 900</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)