



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fogdegården



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fogdegården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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	Ordförande
Carl Fredrik Bäckström	Ledamot
Per Henrik Litz	Ledamot
Nils Göran Persson	Ledamot
Bengt Anders Sundell	Ledamot

Alice Helena T Luther Näsholm	Suppleant	Avflyttad
-------------------------------	-----------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fetknoppen 16		Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

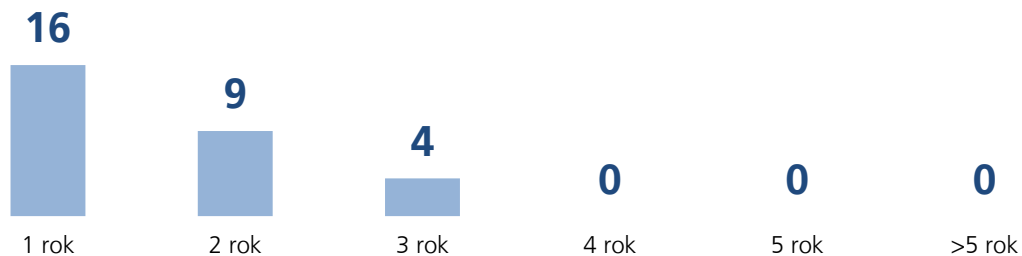
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 584 m², varav 1 584 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förvaring	22 m ²	Löpande
Förvaring	22 m ²	Löpande
Förvaring	34 m ²	Löpande
Förvaring	34 m ²	Löpande
Förvaring	24 m ²	Löpande
Förvaring	17 m ²	Löpande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takbyte	2020	
Renovering skorstenar	2019 - 2020	
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	
Renovering av stammar/rör förråd	2011	
Installation av ny tvättmaskin	2011	
Renovering av balkonger ut mot Fogdegatan	2010	
Renovering och förbättring av sophuset	2010	
Installation av nya termostater	2010	
Förbättringar i tvättstugan	2009	Ny hydrotork, magnel och renovering tvättmaskin
Byte av värmepump	2009	
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 spaljeér	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
Reparera yttre ledstång i källartrapp	2021
Reparation staket	2021
Elarbete vind, tvättstuga och källargång	2021
Byte av källarfönster	2022
Renovera ledstångerna av stål i trapphusen	2022
Renovering ytterdörrar samt inre källare och vindsdörrar	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

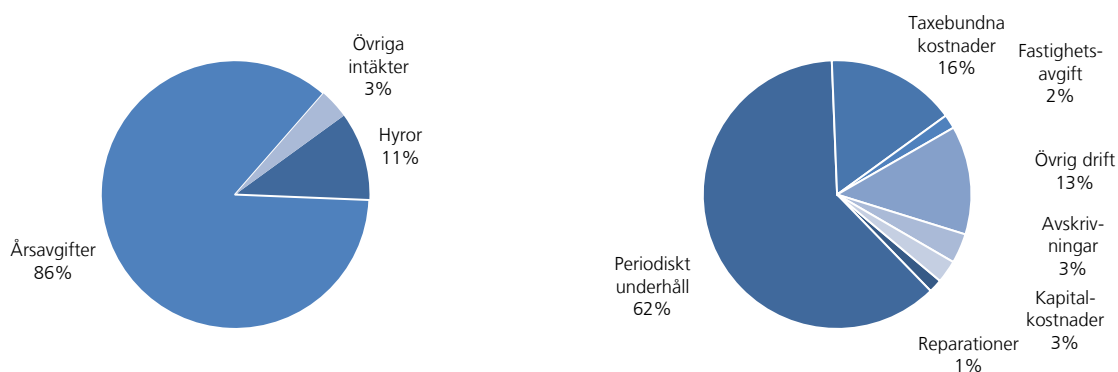
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärmeservice	ONE
Teknisk förvaltning	Hyr en pensionär

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	728 247	839 552
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	985 399	969 911
Finansiella intäkter	46	29
Ökning av långfristiga skulder	1 639 650	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	102 849
	2 625 095	1 072 789
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 276 650	987 690
Finansiella kostnader	66 556	75 065
Ökning av kortfristiga fordringar	33 038	53 267
Minskning av långfristiga skulder	0	68 072
Minskning av kortfristiga skulder	73 414	0
	2 449 658	1 184 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	903 684	728 247
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	175 437	-111 306

*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 1 429 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

Trots att år 2020 i det mest väsentliga kretsade kring Corona pandemin genomförde vi vårt stora projekt med att byta tak, samt att färdigställa skorstensreparationen.

Förberedelserna startade under våren, arbetet satte igång i augusti, och till jul var allt klart. Tack vare alla medlemmars stora tålamod förlöt arbetet relativt lugnt.

Styrelsen lyckades att under året hålla de allra flesta av sina sammanträden utomhus. Detsamma gällde Årsstämman i juni, som vi arrangerade på Uteplatsen med gott om utrymme mellan deltagarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	534	534
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 819	2 784	2 827	2 870
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	170	182	179	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	35	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	47	47	52
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 445	-180	17	53
Nettoomsättning (tkr)	950	966	956	947

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 584 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	296 552	0	0	296 552
Fond för yttre underhåll	290 589	72 600	-60 890	278 879
S:a bundet eget kapital	587 141	72 600	-60 890	575 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 009 406	-72 600	-118 798	-818 008
Årets resultat	-1 444 634	-1 444 634	179 688	-179 688
S:a ansamlad förlust	-2 454 040	-1 517 234	60 890	-997 696
S:a eget kapital	-1 866 899	-1 444 634	0	-422 265

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 444 634
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-936 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 600
summa balanserat resultat	-2 454 040

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

290 589
-2 163 451

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	950 253	965 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 146	4 094
Summa rörelseintäkter		985 399	969 911
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 120 142	-766 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 498	-156 615
Personalkostnader	Not 6	-44 011	-64 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-86 873	-86 873
Summa rörelsekostnader		-2 363 523	-1 074 563
RÖRELSERESULTAT		-1 378 124	-104 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 556	-75 065
Summa finansiella poster		-66 510	-75 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 444 634	-179 688
ÅRETS RESULTAT		-1 444 634	-179 688

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	3 174 813	3 258 271
Inventarier	Not 9	2 846	6 261
Summa materiella anläggningstillgångar		3 177 659	3 264 532
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 177 659	3 264 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24 049	23 989
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	983 287	774 872
Summa kortfristiga fordringar		1 007 336	798 861
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	150 000	150 000
		150 000	150 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		334	334
Summa kassa och bank		334	334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 157 670	949 195
SUMMA TILLGÅNGAR		4 335 329	4 213 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		296 552	296 552
Fond för yttre underhåll	Not 12	290 589	278 879
Summa bundet eget kapital		587 141	575 431
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 009 406	-818 008
Årets resultat		-1 444 634	-179 688
Summa fritt eget kapital		-2 454 040	-997 696
SUMMA EGET KAPITAL		-1 866 899	-422 265
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 982 689	1 138 181
Summa långfristiga skulder		4 982 689	1 138 181
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 067 920	3 271 987
Leverantörsskulder		52 472	104 140
Övriga skulder		17 309	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	82 629	121 684
Summa kortfristiga skulder		1 220 330	3 497 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 336 120	4 213 726

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 årsboks slutet. 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	845 295	845 295
Hyror parkering	36 897	35 905
Hyror förråd	68 004	84 560
Öresutjämning	57	57
	950 253	965 817

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	34 486	0
Övriga intäkter	660	4 094
	35 146	4 094

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 312	13 776
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 645	18 833
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 587	19 469
	Snöröjning/sandning	13 950	30 388
	Städning entreprenad	24 112	7 030
	Städning enligt beställning	0	18 411
	Myndighetstillsyn	0	18 500
	Gemensamma utrymmen	1 619	199
	Sophantering	2 188	0
	Förbrukningsmateriel	2 571	3 151
		75 984	129 757
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 162
	Källare	0	3 769
	Entré/trapphus	0	1 859
	Lås	195	7 476
	VVS	6 104	20 552
	Värmeanläggning/undercentral	7 734	5 145
	Ventilation	1 625	0
	Fönster	14 938	0
	Mark/gård/utemiljö	8 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 481
		39 346	46 444
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	8 390
	Tak	1 497 974	52 500
		1 497 974	60 890
	Taxebundna kostnader		
	El	25 154	30 484
	Värme	269 395	287 516
	Vatten	43 572	54 952
	Sophämtning/renhållning	41 861	36 434
		379 982	409 386
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 644	39 498
	Kabel-TV	41 771	40 883
		85 415	80 381
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 441	39 933
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 120 142	766 791

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 062	1 813
	Juridiska åtgärder	6 291	72 217
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	11 750	11 000
	Föreningskostnader	838	581
	Styrelseomkostnader	0	1 414
	Fritids- och trivselkostnader	0	515
	Förvaltningsarvode	46 536	45 828
	Administration	37 958	3 611
	Korttidsinventarier	0	2 889
	Konsultarvode	1 163	11 888
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		112 498	156 615
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 150	54 350
	Sociala kostnader	5 861	9 934
		44 011	64 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	39 629	39 629
	Förbättringar	9 530	9 530
	Markanläggning	34 299	34 299
	Inventarier	3 415	3 415
		86 873	86 873

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	5 183 497	5 183 497	
	Utgående anskaffningsvärde	5 183 497	5 183 497	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 925 226	-1 841 769	
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 458	-83 458	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 008 684	-1 925 226	
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 174 813	3 258 271	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	14 000 000	
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000	
		24 200 000	24 200 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	24 200 000	24 200 000	
		24 200 000	24 200 000	
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	206 695	206 695	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	206 695	206 695	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-200 434	-197 019	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 415	-3 415	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 849	-200 434	
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 846	6 261	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	41 451	41 451	
	Skattefordran	4 000	5 508	
	Klientmedel hos SBC	903 350	727 913	
	Fordringar	34 486	0	
		983 287	774 872	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Lux Räntefond	1 215	150 000	150 000
		150 000	0	150 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	278 879	222 154
	Reservering enligt stadgar	72 600	72 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 890	-15 875
	Vid årets slut	290 589	278 879

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,420 %	767 140	784 780	2021-06-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	423 088	Löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	394 541	Löst
	Handelsbanken	2,130 %	252 624	263 232	2021-06-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	132 130	Löst
	Handelsbanken	1,100 %	705 600	713 440	2024-09-30
	Handelsbanken	1,250 %	939 588	0	2023-01-30
	Handelsbanken	1,250 %	805 100	813 400	2023-10-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 695 000	0	2024-09-30
	Handelsbanken	1,250 %	885 557	885 557	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 050 609	4 410 168	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 067 920	-3 271 987	
			4 982 689	1 138 181	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 668 589 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutfällodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 072 000	4 744 800

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	36 100
	Sociala avgifter	0	6 018
	Ränta	6 007	7 777
	Avgifter och hyror	76 622	71 789
		82 629	121 684

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eftersom pandemin fortfarande finns runt omkring oss, tänker vi inte ordna några sammankomster utöver Årsstämman.

Vi fortsätter att ha förstärkt städning i gemensamma utrymmen, i tex. tvättsstugan finns också tillgång till handsprit.

Vi delar alla ett gemensamt ansvar för att hindra smittspridning, genom att hålla avstånd när vi möts, och att hålla en god handhygien.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 12 / 4 2021



Eva-Marie Brandl
Ordförande



Carl Fredrik Bäckström
Ledamot



Per Henrik Litz
Ledamot



Nils Göran Persson
Ledamot



Bengt Anders Sundell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 - 2021



Jens Forneng
Extern revisor

Auktoriserad 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 2020.

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 2020-12-31 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 *Revisorers 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 upplyser, 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.

Revisorers 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 revisorssed 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 2020 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 revisionsssed 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 12 maj 2021



Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	845 000	845 295	820 295
Hyror parkering	38 000	36 897	34 000
Hyror förråd	69 000	68 004	85 000
Öresutjämning	0	57	0
Övriga erhållna bidrag	0	34 486	0
Övriga intäkter	0	660	0
	952 000	985 399	939 295
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-13 000	-4 312	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-3 645	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-31 000	-23 587	-53 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-13 950	-25 000
Städning entreprenad	-8 000	-24 112	0
Städning enligt beställning	-17 000	0	-16 000
Myndighetstillsyn	-20 000	0	-35 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 619	-1 000
Sopphantering	0	-2 188	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 571	-2 000
Brandskydd	0	0	-6 000
	-139 000	-75 984	-150 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-42 000	0	-40 000
Lås	0	-195	0
VVS	0	-6 104	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 734	0
Ventilation	0	-1 625	0
Fönster	0	-14 938	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 750	0
	-42 000	-39 346	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-40 000
Källare	0	0	-7 000
Entré/trapphus	-20 000	0	0
Elinstallationer	-30 000	0	0
Tak	0	-1 497 974	-15 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-100 000	-1 497 974	-62 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-25 154	-32 000
Värme	-300 000	-269 395	-295 000
Vatten	-55 000	-43 572	-38 000
Sopphämtning/renhållning	-38 000	-41 861	-38 000
	-425 000	-379 982	-403 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-43 644	-38 000
Kabel-TV	-43 000	-41 771	-42 000
	-85 000	-85 415	-80 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-41 441	-39 959
	-40 000	-41 441	-39 959

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 062	0
Juridiska åtgärder	0	-6 291	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 750	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-838	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-46 536	-47 000
Administration	-4 000	-37 958	-4 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 900	-5 000
	-76 000	-112 498	-71 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-38 150	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-5 861	-9 000
	-33 000	-44 011	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
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
	-89 000	-86 873	-89 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 029 000	-2 363 523	-967 959
RÖRELSERESULTAT	-77 000	-1 378 124	-28 664
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Låneräntor	-85 000	-66 556	-85 000
	-85 000	-66 510	-85 000
RESULTAT	-162 000	-1 444 634	-113 664

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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