
Årsredovisning

Brf Folkungarna
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 714800-0370

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Folkungarna får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen till och med stämman 21 maj 2013

Ordinarie ledamöter

Sven Tellström	Ordförande	Föreningen/styrelsen
Mikael Andersson	Vice ordförande	Föreningen/styrelsen
Michael Norek	Sekreterare	Föreningen/styrelsen
Daniel Appel	Kassör	Föreningen/styrelsen
Maj-Lis Rapp	Ledamot	Föreningen
Niklas Birgersson	Ledamot	Föreningen
Ingmarie Nordqvist	Ledamot	Föreningen

Styrelsesuppleanter

Kjell Gustafsson	Föreningen
Michel Vasmatzis	Föreningen
Åke Pettersson	Föreningen

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sven Tellström	Ordförande	Föreningen/styrelsen
Niklas Birgersson	Vice ordförande	Föreningen/styrelsen
Michael Norek	Sekreterare	Föreningen/styrelsen
Mikael Andersson	Kassör	Föreningen/styrelsen
Maj-Lis Rapp	Ledamot	Föreningen

Styrelsesuppleanter

Linn Fors	Föreningen
Stefan Jatéus	Föreningen
Tor Opdahl	Föreningen

I tur att avgå är ledamöterna Maj-Lis Rapp, Mikael Andersson samt suppleanterna Linn Fors, Stefan Jatéus, Tor Opdahl

Ordinarie revisorer

Herman Sandquist	Föreningsvald revisor	Föreningen
Bengt Beergrehn	Auktoriserad revisor	Föreningen
Finnhammars Revisionsbyrå AB		

Revisorssuppleanter

Vakant	Föreningsvald revisor	Föreningen
Peter Olofsson	Auktoriserad revisor	Föreningen
Finnhammars Revisionsbyrå AB		

Valberedning

Ingmarie Nordqvist (sammankallande)	Föreningen
Victor Hellander	Föreningen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiran 1 och Sågen 1 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 180 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960-62. Fastighetens adress är Folkungavägen 17-27, 20-22, Studievägen 1-19 med udda adresser samt Minervavägen 5A-C.

Total tomtarea:	15 501 kvm
Total bostadsarea:	12 095 kvm
Total lokalarea:	327 kvm

Årets taxeringsvärde	130 272 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 985 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms stads Brandskyddskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 597 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 538	8 587	8 190	8 032
Årets resultat	482	710	99	- 2 317
Resultat efter fondförändringar	689	347	23	- 430
Balansomslutning	57 185	60 155	59 111	60 077
Soliditet %	17%	15%	14%	14%
Likviditet %	189%	125%	188%	190%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,63%	0,10%	0,04%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	674	674	642	599
Driftskostnad, kr / kvm	334	341	317	302
Underhållsfond, kr / kvm	302	319	290	284
Lån, kr / kvm	3 695	3 945	3 945	4 025

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
ComHem AB	Kabeltv
Städpulsen	Städning
Sollentunaenergi/Stadsnät	Bredband
Sollentunaenergi	Uppvärmning
Sollentunaenergi	Sophantering
Sollentunaenergi	El
Sollentunaenergi	Vatten
MK-trädgård	Trädgård
Driftia förvaltning AB	Fastighetsskötsel

Förvaltning

År 2013 har vart ett riktigt ”ta tag i saker” år. Vi har haft ett starkt och stabilt styrelseår och kunnat lägga krafterna där de behövts med väl fungerande rutiner, utan avhopp och omstruktureringar. Under 2013 har 18st protokollförda sammanträden hållits.

En utav de större händelserna är att Driftia AB kom in efter sommaren och tog över fastighetsskötseln, och Calle är numera vår huvudskötare. Detta framförallt för att få in mer teknisk kompetens och göra det tydligare för både styrelsen och medlemmarna, vem som ska utföra vilka uppgifter. MK Trädgård är fortfarande kvar men sköter bara trädgårdsskötseln.

I Maj hölls en gemensam städdag för medlemmarna med god uppslutning, det röjdes i källargångarna och målades på uteplatserna och avslutades med fika i den tidiga vårvärmen.

Under sommaren utförde vi en omfattande renovering och ommålning utav alla trappräcken samt rör runt hela föreningen. Längs Minervavägen monterades ett helt nytt staket och även det långa staketet vid stora parkeringen målades om.

I höstas påbörjades renovering utav garagen längs Svartbäcksvägen. Elen sågs över och vi fick äntligen bort de problem som funnits, dålig panel byttes ut och nya mellanväggar sattes upp. Även helt ny belysning installerades som nu gör att det är betydligt bättre upplyst om nätterna. Direkt när vädret tillåter i vår så kommer alla garagekroppar att få ny färg.

Båda lekplatserna renoverades och målades om vilket gör att de beräknas kunna hålla sig fräscha i några år till. I underhållsplanen ligger en nyinvestering budgeterad innan 2021.

Ungefär vartannat år utförs en cykelrensning och i år var det dags igen. Väldigt lyckat med förbättrad plats för de som aktivt använder våra cykelrum. Det hela avslutades med en kombinerad loppis och cykelauktion som drog till sig mycket uppmärksamhet.

Fastighetsskötarens lokal samt butikslokalen som hyrs utav Grossbom genomgick radonsanering, arbetet fortsätter med att hålla koll på våra värden och åtgärda efter behov. Vi har även gjort en omfattande brandbesiktning där vissa åtgärder utförts direkt och vissa lagts i en lite långsiktigare plan.

Garantitiden ifrån stambytet har nu gått ut och den sista slutbesiktningen sker precis här i dagarna. Efter mycket kämpande så har vi äntligen fått en lösning på trapphusarmaturerna som inte riktigt fungerat som de ska. Nu med modernare LED-armaturer ska vi förhoppningsvis vara problemfria

Föreningen med Maj-Lis Rapp i spetsen har angagerat sig i grannsamverkan, och vi försöker tillsammans att hålla koll på vad som händer ute på våra gårdar för att minska risken för brott och vandalism.

Onsdagsfiket är som tidigare år fortsatt mycket uppskattat och välbesökt. Vid julbordsdukningen fick vi ta till extra bord för att alla skulle få plats, väldigt trevligt med sång och speleman.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2013 skedde 23st överlåtelse utav lägenheter i föreningen (2012, 23st). Borträknat arv, gåvor etc. Så var genomsnittspriserna enligt följande:

För 1 rum och kök: 31 504 kr/kvm

För 2 rum och kök: 25 509 kr/kvm

För 3 rum och kök: 23 125 kr/kvm

För 4 rum och kök: 22 785 kr/kvm

För 5 rum och kök: 19 262 kr/kvm

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 066 141
Årets resultat före fondförändring	482 240
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-390 816
Årets ianspråktagande av underhållsfond	597 440
Summa överskott	<u>4 755 004</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	4 755 004

Styrelsen föreslår att reservfonden som uppgår till 116 480 kr överförs till underhållsfonden.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 583 594	8 583 013
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 54 414	- 8 867
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 914	12 653
		<u>8 538 094</u>	<u>8 586 799</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 97 420	- 349 488
Planerat underhåll	5	- 597 440	-
Fastighetsavgift/skatt		- 240 520	- 267 021
Driftkostnader	6	-4 145 207	-4 234 055
Övriga kostnader	7	- 42 918	- 52 903
Personalkostnader	8	- 303 213	- 212 643
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 916 285	- 906 127
		<u>-6 343 003</u>	<u>-6 022 237</u>
Rörelseresultat		2 195 091	2 564 562
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	20 280	182 481
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 744 045	-2 013 375
		<u>-1 723 765</u>	<u>-1 830 894</u>
Resultat efter finansiella poster		471 326	733 668
Inkomstskatt	12	10 914	- 23 600
Årets resultat		482 240	710 068
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 390 816	- 362 874
Ianspråktagande av underhållsfond		597 440	-
Resultat efter fondförändring		688 863	347 194

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	54 173 653	55 089 938
Inventarier, verktyg och installationer		- 0	- 0
		<u>54 173 653</u>	<u>55 089 938</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	14	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		54 223 653	55 139 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	13 458
Skattefordringar		306 529	173 888
Övriga fordringar		1 735	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	188 734	163 032
		<u>496 998</u>	<u>351 009</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 400 000	-
Kassa och bank			
Bankmedel	17	91 802	689 701
Avräkning med Swedbank		972 897	3 974 815
		<u>1 064 699</u>	<u>4 664 516</u>
Summa omsättningstillgångar		2 961 697	5 015 525
SUMMA TILLGÅNGAR		57 185 350	60 155 463

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 088 000	1 088 000
Underhållsfond		3 756 435	3 963 059
Reservfond		116 480	116 480
		<u>4 960 915</u>	<u>5 167 539</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 066 141	3 718 946
Årets resultat		482 240	710 068
Avsättning till underhållsfond		- 390 816	- 362 874
Ianspråktagande av underhållsfond		597 440	–
		<u>4 755 004</u>	<u>4 066 141</u>
Summa eget kapital		9 715 919	9 233 679
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	45 900 000	46 900 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	–	2 100 000
Leverantörsskulder		162 670	506 018
Medlemmarnas reparationsfonder		12 452	14 720
Övriga kortfristiga skulder	20	27 302	113 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 367 007	1 287 151
		<u>1 569 431</u>	<u>4 021 784</u>
Summa skulder		47 469 431	50 921 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 185 350	60 155 463
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		58 856 900	58 856 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella under-skottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informativitet och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Standardförbättringar och markanläggningar	7-60 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 154 325	8 154 141
Årsavgifter, övriga	23 496	23 496
Hyror, lokaler	119 001	118 610
Hyror, garage	137 160	137 160
Hyror, p-platser	149 612	149 605
	<u>8 583 594</u>	<u>8 583 013</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 50 900	- 900
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 156	- 4 521
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 359	- 3 446
	<u>- 54 414</u>	<u>- 8 867</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	5 059	2 415
Inkassointäkter	3 855	3 040
Övriga rörelseintäkter	-	7 198
	<u>8 914</u>	<u>12 653</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	7 020	12 386
Vattenskador	–	90 356
Lokaler	22 095	11 567
Tvättstugor	–	1 881
Gemensamma utrymmen	1 639	79 000
Installationer	13 112	24 231
Vatten/Avlopp	8 941	5 319
Värme	2 400	7 750
Ventilation	5 875	5 188
Elinstallationer	–	17 075
Låssystem	7 360	29 729
Övriga installationer	7 500	–
Gårdar och grönanläggningar	12 750	55 330
Garage och parkeringsplatser	–	9 676
Övrigt	6 013	–
Vandalisering	2 715	–
	<u>97 420</u>	<u>349 488</u>

Not 5 Planerat underhåll

Värme	40 106	–
Ventilation	98 500	–
Huskroppar	197 671	–
Garage	261 163	–
	<u>597 440</u>	<u>–</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	116 425	104 470
Förvaltningsarvode	357 924	348 770
Kabel-TV	160 397	153 246
IT-kostnader	13 476	15 623
Juridiska kostnader	4 394	4 800
Arvode, yrkesrevisor	50 000	62 781
Möteskostnader	3 500	3 800
Övriga förvaltningskostnader	2 612	6 281
Fastighetsskötsel	349 567	417 750
Trädgårdsskötsel	158 602	188 216
Städ	220 721	234 563
Obligatoriska besiktningar	3 063	10 481
Bevakningskostnader	16 172	11 655
Snö- och halkbekämpning	54 613	44 375
Förbrukningsmateriel	47 063	33 182
Fordons- och maskinkostnader	2 395	4 258
Vatten	285 373	285 373
El	181 463	177 748
Uppvärmning	1 901 239	1 920 057
Sophantering och återvinning	216 209	206 626
	<u>4 145 207</u>	<u>4 234 055</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	13 050	1 238
Kontorsmateriel	10 185	8 919
Telefon och porto	16 873	9 202
Medlems- och föreningsavgifter	–	4 517
Köpta tjänster	–	8 455
Bankkostnader	2 810	1 737
Övriga externa kostnader	–	18 835
	<u>42 918</u>	<u>52 903</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	223 677	164 720
Övriga ersättningar till förtroendevalda	8 500	6 500
Föreningsvald revisor	6 000	5 300
Utbildning, förtroendevalda	6 900	–
Summa	<u>245 077</u>	<u>176 520</u>
Sociala kostnader	58 136	36 123
	<u>303 213</u>	<u>212 643</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	743 665	729 946
Avskrivning om- och tillbyggnader	172 620	172 620
Markinventarier	–	3 561
	<u>916 285</u>	<u>906 127</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 357	1 742
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 895	23 283
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	12	489
Övriga ränteintäkter	6 016	886
Övriga finansiella intäkter, intäkt vid avyttring av fond	–	156 081
	<u>20 280</u>	<u>182 481</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 744 045	1 995 106
Övriga räntekostnader	–	18 269
	<u>1 744 045</u>	<u>2 013 375</u>

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	- 10 914	23 600
	<u>- 10 914</u>	<u>23 600</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 927 774	7 927 774
Standardförbättringar	60 685 251	60 685 251
Markinventarier	17 813	17 813
	<u>68 630 838</u>	<u>68 630 838</u>
Summa anskaffningsvärden		
	68 630 838	68 630 838
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 487 897	-6 757 951
Standardförbättringar	-6 035 190	-5 862 570
Markinventarier	-17 813	-14 252
	<u>-13 540 900</u>	<u>-12 634 773</u>
Årets avskrivning byggnader	-743 665	-729 946
Årets avskrivning standardförbättringar	-172 620	-172 620
Årets avskrivning markinventarier	-	-3 561
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 457 185</u>	<u>-13 540 900</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	54 173 653	55 089 938
Varav		
Byggnader	2 879 606	3 623 271
Standardförbättringar	51 294 047	51 466 667
Taxeringsvärden		
bostäder	128 000 000	119 000 000
lokaler	2 272 000	1 985 000
Totalt taxeringsvärde	<u>130 272 000</u>	<u>120 985 000</u>
varav byggnader	87 772 000	78 435 000

Not 14 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	50 000	50 000
Föreningen äger ett bostadsrättsgarage	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 989	-
Förutbetalda försäkringspremier	117 549	112 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 000	-
Förutbetald renhållning	385	385
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 606	41 428
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	238	-
Övriga förutbetalda driftkostnader	759	8 887
Övriga periodiserade kostnader	4 208	-
	<u>188 734</u>	<u>163 032</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400 000	–
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 400 000	2,00	2014-01-16

Not 17 Bankmedel

Bankmedel	91 802	689 701
	<u>91 802</u>	<u>689 701</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 480	1 088 000	3 963 059	3 356 072	710 068
Disposition enl årsstämmobeslut				710 068	- 710 068
Avsättning till underhållsfond			390 816	- 390 816	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 597 440	597 440	
Årets resultat					482 240
Vid årets slut	116 480	1 088 000	3 756 435	4 272 764	482 240

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	45 900 000	49 000 000
Avgår nästa års amortering	–	-2 100 000
Skuld vid årets slut	<u>45 900 000</u>	<u>46 900 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,02%	2015-11-25	10 000 000		2 100 000	7 900 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2015-01-23	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,50%	2015-06-11	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,97%	2017-10-27	10 000 000		1 000 000	9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2014-04-25	9 000 000			9 000 000
			49 000 000		3 100 000	45 900 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	16 200	12 600
Avräkning LÅN	–	101 295
Övriga kortfristiga skulder, reglerade i januari	11 102	–
	<u>27 302</u>	<u>113 895</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	–	2 396
Upplupna räntekostnader	298 967	207 096
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	6 000
Upplupna elkostnader	17 577	19 775
Upplupna vattenavgifter	24 039	24 039
Upplupna värmekostnader	233 877	276 283
Upplupna kostnader för renhållning	54 121	48 668
Upplupna styrelsearvoden	71 937	68 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 731	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	33 580
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	643 757	600 824
	<u>1 367 007</u>	<u>1 287 151</u>

Sollentuna 2014-

 Sven Tellström

 Mikael Andersson

 Michael Norek

 Maj-Lis Rapp

 Niklas Birgersson

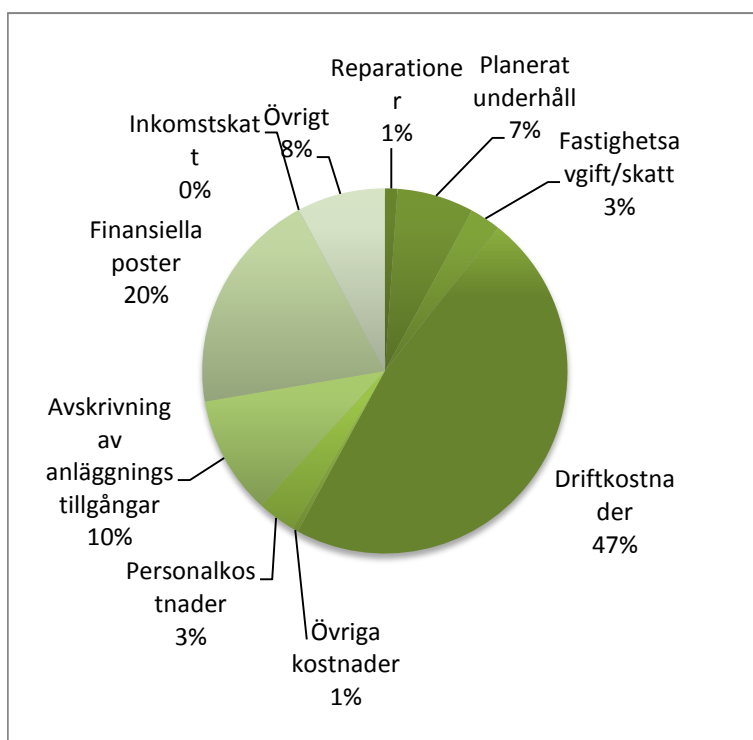
Vår revisionsberättelse har lämnats den

 Bengt Beergrehn
 Auktoriserad revisor

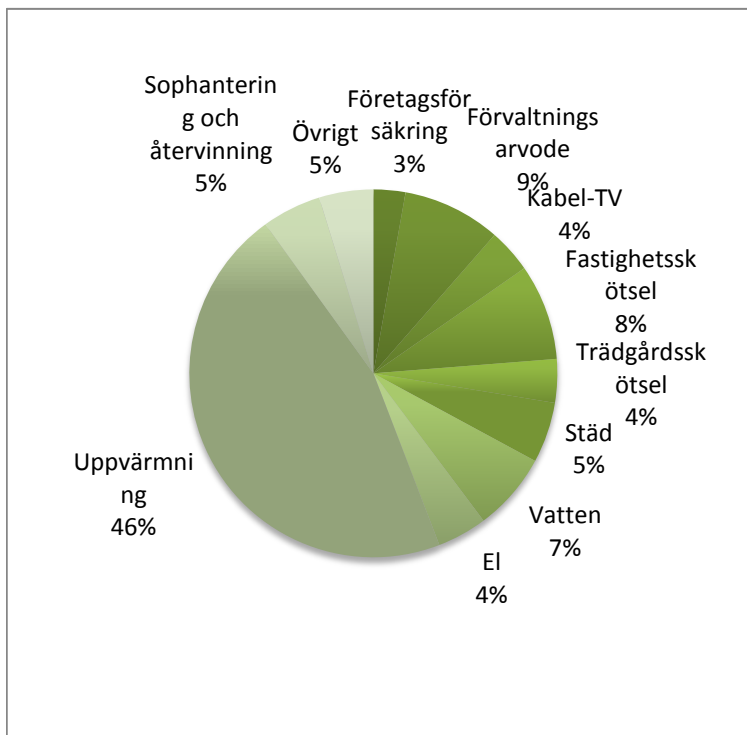
 Herman Sandquist
 Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	97 420	349 488
Planerat underhåll	597 440	0
Fastighetsavgift/skatt	240 520	267 021
Driftkostnader	4 145 207	4 234 055
Övriga kostnader	42 918	52 903
Personalkostnader	303 213	212 643
Avskrivning av anläggningstillgångar	916 285	906 127
Finansiella poster	1 744 045	2 013 375
Inkomstskatt	- 10 914	23 600
Summa kostnader	8 076 134	8 059 211



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	116 425	104 470
Förvaltningsarvode	357 924	348 770
Kabel-TV	160 397	153 246
IT-kostnader	13 476	15 623
Juridiska kostnader	4 394	4 800
Arvode, yrkesrevisorer	50 000	62 781
Möteskostnader	3 500	3 800
Övriga förvaltningskostnader	2 612	6 281
Fastighetsskötsel	349 567	417 750
Trädgårdsskötsel	158 602	188 216
Städ	220 721	234 563
Obligatoriska besiktningar	3 063	10 481
Bevakningskostnader	16 172	11 655
Snö- och halkbekämpning	54 613	44 375
Förbrukningsmateriel	47 063	33 182
Fordons- och maskinkostnader	2 395	4 258
Vatten	285 373	285 373
El	181 463	177 748
Uppvärmning	1 901 239	1 920 057
Sophantering och återvinning	216 209	206 626
Summa driftkostnader	4 145 207	4 234 055



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	12095	12095
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	10	9
Förvaltningsarvode	30	29
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	3	4
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	28	34
Trädgårdsskötsel	13	15
Städ	18	19
Obligatoriska besiktningar	0	1
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	5	4
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	23	23
El	15	15
Uppvärmning	151	153
Sophantering och återvinning	18	17
Summa driftkostnader	334	341

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Brf Folkungarna

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Folkungarna i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se