
Årsredovisning

Brf Folkungarna
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 714800-0370

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FOLKUNGARNA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 nummer samt Minervavägen 5A-C.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
29	64	64	20	3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Bostadsrättsgarage
3	33	88	6

Total tomtarea:	15 501 m ²
Total bostadsarea:	12 095 m ²
Total lokalarea:	327 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen kräver att medlemmarna följer de ordningsregler som är upprättade och som är redovisade i en till varje lägenhet tillhörande Bopärm. Det kan gälla bokningsregler och städning i tvättstugan, såväl som uppsatta parkeringsregler och vad som får slängas i respektive soprumskärl, grovsopcontainer. Medlem är tillika skyldig att i lägenheten ha en fungerade brandvarnare.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Städpulsen	Städning
Sollentuna energi	Uppvärmning, sophantering, el & vatten
MK-trädgård	Trädgårdsskötsel
Driftia förvaltning AB	Fastighetsskötsel

Styrelse

Från årsstämman 2014-04-01 till och med ordinarie föreningsstämma 2015-05-27 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	årsstämman
Mikael Andersson	Ordförande	Stämman	2016
Niklas Birgersson	Vice ordförande	Stämman	2017
Lotta Brattberg	Sekreterare	Stämman	2017
Jessica Forsberg	Kassör	Stämman	2016
Josefin Guan	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Bernt Olsson		Stämman	2016
Sven Tellström		Stämman	2016
Tony Eklundh		Stämman	2016

Efter den senaste stämman 2015-05-27 och det därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	årsstämman
Mikael Andersson	Ordförande	Stämman	2016
Niklas Birgersson	Vice ordförande	Stämman	2017
Lotta Brattberg	Sekreterare	Stämman	2017
Jessica Forsberg	Kassör	Stämman	2016
Tony Eklund	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Bernt Olsson		Stämman	2016
Sven Tellström		Stämman	2016
Josefin Guan		Stämman	2016

I tur att avgå är ledamöterna Mikael Andersson, Jessica Forsberg samt suppleanterna Bernt Olsson, Sven Tellström och Josefin Guan.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Herman Sandquist	Föreningsvald revisor	Stämman
Bengt Beergrehn	Auktoriserad revisor	Stämman

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleanter

Jan Better	Föreningsvald revisor	Stämman
Peter Olofsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Valberedning

Maj-Lis Rapp (sammanställande)	Valberedning	Stämman
Inga-Maria Nordqvist	Valberedning	Stämman
Stefan Jateus	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-07-27.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift samt att låta januari 2016 vara avgiftsfri.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr och planerat underhåll för 326 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2012 och visar på ett underhållsbehov på 637 tkr per år för de närmaste tio åren. Under 2016 kommer föreningen att beställa en ny, uppdaterad underhållsplan.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättstugeutrustning	17
Ventilation	184
Huskropp utvändigt	125

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare försäljning av föreningens bostadsrättsgarage och en traktor som föreningen ägde. Detta i kombination med lägre räntekostnader och mindre kostnader för det planerade underhållet under 2015 ledde till ett bättre resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245% till 525%.

Föreningens lån motsvarar 34% av fastighetens taxeringsvärde.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 521 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Brf Folkungarna redovisar enligt K2-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 228 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till en person vilket gör att föreningens medlemsantal på bokslutsdagen är 229 personer.

Lägenhetsöverlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st) varav en överlåtelse var föreningens bostadsrättsgarage. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Borträknat arv, gåvor etc. så var genomsnittspriserna enligt följande:

För 1 rum och kök: 42 247 kr/kvm

För 2 rum och kök: 36 855 kr/kvm

För 3 rum och kök: 29 600 kr/kvm

För 4 rum och kök: 22 785 kr/kvm

För 5 rum och kök: 19 262 kr/kvm

Verksamhetsberättelse

År 2015 har verkligen flugit förbi, det är nästan svårt att komma ihåg allt som har gjorts. Styrelsen har som varje år nya utmaningar att möta, inte minst detta då ordföranden till stort har skött sitt uppdrag på distans. Vi har fått komplettera och hjälpa varandra men kan konstatera att trots mycket slit så går vi rakryggade in på nästa varv. Totalt under 2015 har 10 st protokollförda sammanträden förts.

Vi började året med att utföra en så kallad OVK. Obligatorisk Ventilations Kontroll. Dessa utförs vart 6e år för att försäkra att inomhusklimatet är bra. Denna gång valde styrelsen en ny samarbetspartner då vi känt att det finns anledning att titta närmre på djupen och inte bara få besiktningen bakom oss. Alla 180 lägenheter besöktes och ca 40 stycken återkom med anmärkningar. Dessa har genom samarbetspartner offererats i de fall den boende själv är kostnadsbärare. Åtgärden utav dessa, i många fall ganska små fel kommer att höja vår gemensamma luftkvalité och se till att vi inte får problem i framtiden. Under våren när allt är åtgärdat kommer en total injustering utav ventilationerna att göras för att bli av med över och undertryck.

På samma tema så är föreningens radonåtgärder alltid en stående punkt på dagordningen. I de lokaler och bostäder som haft förhöjda värden vid senaste mätningen har nya åtgärder utförts och en snabbmätning direkt efteråt visar att just nu så är alla objekt under kontroll!

Rent underhållsmässigt i år så har Gårdarna varit på temat. Vi har fått båda pergolorna renoverade, samt att vi testat med solskydd på kv. Sågen. Det stora arbetet har varit att handla upp ny lekutrustning där helt nya plattformar har köpts till båda gårdarna som idag står på plats. För de lite yngre barnen på kv. Sågen och för de lite större på kv. Spiran. Även nya enhetliga infartsskyltar har monterats.

Till hösten gjordes också en omförhandling utav trädgårdsskötseln, då både medlemmar och styrelsen sett att ambitionen behöver höjas en nivå. Vi har nu ett avtal med mer runt i kring fix än bara det nödvändigaste, allmänt fler besök och flertalet projekt både avklarade och kommande.

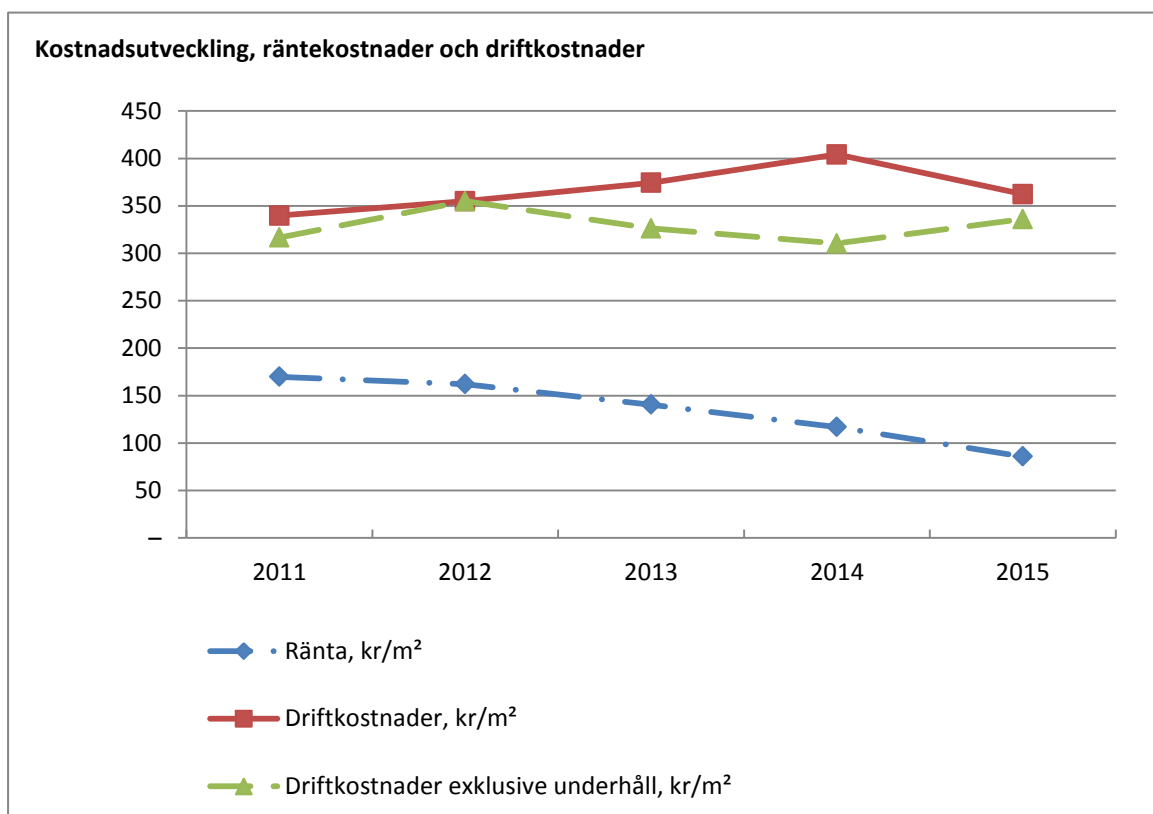
Ekonomiskt har föreningen det väldigt bra. Ytterligare omförhandlade lån gör att våra räntekostnader minskar avsevärt. För att inte leverera onödigt stort överskott beslutade styrelsen att ge medlemmarna en avgiftsfri månad Januari 2016 som en engångsåtgärd.

Avslutningsvis till det som kanske inte syns så fick styrelsen igenom sin egen motion 2015 att sälja det bostadsrättsgarage som vår tidigare traktor stod i. Detta har utförts under hösten och en utav föreningens medlemmar blev köpare som högst bjudande på 160 000 kr.

I underhållsplanen som sträcker sig ifrån 2012-2021 planeras följande större åtgärder som täcks utav nuvarande avsättning:

- Renovering utav fläktaggregat
- Omläggning asfalt
- Nya undercentraler

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 616	8 603	8 529	8 574	8 189
Resultat efter finansiella poster	1 092	35	471	734	99
Årets resultat	1 092	35	482	710	99
Balansomslutning	55 548	55 935	57 185	60 155	59 097
Soliditet	20%	17%	17%	15%	14%
Likviditet	525%	245%	189%	125%	188%
Avgifts- och hyresbortfall	0,37%	0,26%	0,63%	0,10%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	674	674	674	674	642
Driftkostnader, kr/m²	362	404	374	355	340
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	336	310	326	355	317
Ränta, kr/m²	86	117	140	162	170
Underhållsfond, kr/m²	255	250	302	319	290
Lån, kr/m²	3 534	3 615	3 695	3 945	3 945

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 562 727
Årets resultat före fondförändring	1 092 170
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-390 816
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>325 682</u>
Summa överskott	6 589 763

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	6 589 763

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 615 578	8 603 408
Övriga rörelseintäkter	2	190 190	18 840
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 805 768	8 622 248
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 499 667	-5 020 033
Fastighetsadministration	4	- 481 203	- 470 709
Personalkostnader	5	- 244 240	- 236 436
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 429 218	-1 429 218
Summa rörelsekostnader		-6 654 327	-7 156 395
Rörelseresultat		2 151 441	1 465 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	7 594	20 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 066 865	-1 451 673
Summa finansiella poster		-1 059 271	-1 431 316
Resultat efter finansiella poster		1 092 170	34 537
Årets resultat		1 092 170	34 537

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	51 315 217	52 744 435
Inventarier, verktyg och installationer		- 0	- 0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 315 217	52 744 435
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	10	-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		51 315 217	52 794 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-	2 632
Skattekonto		131 800	303 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	192 007	186 322
Summa kortfristiga fordringar		323 807	492 416
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	1 500 000	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 409 294	1 947 845
Summa kassa och bank		2 409 294	1 947 845
Summa omsättningstillgångar		4 233 101	3 140 261
SUMMA TILLGÅNGAR		55 548 318	55 934 696

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 088 000	1 088 000
Fond för yttre underhåll		3 164 863	3 099 729
Summa bundet eget kapital		<u>4 252 863</u>	<u>4 187 729</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 497 593	5 528 190
Årets resultat		1 092 170	34 537
Summa fritt eget kapital		<u>6 589 763</u>	<u>5 562 727</u>
Summa eget kapital		<u>10 842 626</u>	<u>9 750 456</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	43 900 000	44 900 000
Summa långfristiga skulder		<u>43 900 000</u>	<u>44 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195 230	170 545
Övriga skulder	16	3 064	492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	607 398	1 113 202
Summa kortfristiga skulder		<u>805 692</u>	<u>1 284 239</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 548 318</u>	<u>55 934 696</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		58 856 900	58 856 900
Summa ställda säkerheter		<u>58 856 900</u>	<u>58 856 900</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar och markanläggningar	Linjär	7-60 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 154 371	8 154 360
Årsavgifter, övriga	23 496	23 496
Hyrer, lokaler	171 554	154 639
Hyrer, garage	137 160	137 160
Hyrer, p-platser	160 700	156 080
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 17 556	- 11 680
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 381	- 1 969
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 767	- 8 679
	<u>8 615 578</u>	<u>8 603 408</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	1 440	3 240
Övrig försäljning*	188 750	15 600
	<u>190 190</u>	<u>18 840</u>

*Övrig försäljning avser 2015 intäkterna från försäljning av bostadsrättsgarage samt traktor. 2014:års intäkter avser nyckeldepositioner. Se även not 10.

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	53 434	61 118
Självrisk	–	2 000
Underhåll	325 682	1 164 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	246 442	241 780
Försäkringspremier	122 296	117 549
Kabel-TV	160 316	158 424
Fastighetsskötsel	370 036	310 203
Trädgårdsskötsel	211 561	142 632
Städning	212 359	225 396
Bevakningskostnader	–	8 416
Snö- och halkbekämpning	91 750	58 313
Förbrukningsmateriel- och inventarier	10 893	46 988
Fordons- och maskinkostnader	784	830
Vatten	502 803	286 703
El	149 632	161 935
Uppvärmning	1 792 583	1 776 920
Sophantering och återvinning	249 096	256 824
	<u>4 499 667</u>	<u>5 020 033</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	381 560	363 020
IT-kostnader	8 875	9 767
Juridiska kostnader	2 269	7 775
Arvode, yrkesrevisorer	47 500	47 500
Möteskostnader	4 461	8 500
Övriga förvaltningskostnader	1 100	1 650
Kreditupplysningar	4 950	3 825
Kontorsmateriel	10 734	12 447
Telefon och porto	16 804	12 094
Bankkostnader	2 950	4 131
	<u>481 203</u>	<u>470 709</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	119 974	117 334
Sammanträdesarvoden	33 042	45 564
Arvode till valberedningen*	13 000	4 500
Övriga ersättningar	2 000	8 000
Arvode övriga uppdragstagare*	8 000	1 000
Föreningsvald revisor	15 000	4 000
Utbildning för förtroendevalda	–	10 400
Summa	<u>191 016</u>	<u>190 798</u>
Sociala kostnader	<u>53 224</u>	<u>45 638</u>
	<u>244 240</u>	<u>236 436</u>

*I beloppet för arvode till valberedning och föreningsvald revisor ingår kostnaderna för både 2014 och 2015. Tidigare har arvodet betalats ut året efter, men i 2015:års post är arvodet medräknat för året då tjänsterna har utförts.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	1 256 598	1 256 598
Byggnadsinventarier	<u>172 620</u>	<u>172 620</u>
	1 429 218	1 429 218

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 301
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 430	16 876
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	1 165
Ränta från skattekontot	<u>1 008</u>	<u>1 015</u>
	7 594	20 357

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 066 865	1 451 673
	<u>1 066 865</u>	<u>1 451 673</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	60 685 251	60 685 251
Standardförbättringar	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
Summa anskaffningsvärden	<u>68 630 838</u>	<u>68 630 838</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 488 160	-8 231 562
Standardförbättringar	-6 380 430	-6 207 810
Markinventarier	-17 813	-17 813
	<u>-15 886 403</u>	<u>-14 457 185</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 256 598	-1 256 598
Årets avskrivning standardförbättringar	-172 620	-172 620
Årets avskrivning markinventarier	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 315 621</u>	<u>-15 886 403</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 315 217	52 744 435
Varav		
Byggnader	57 868 267	59 124 865
Standardförbättringar	-6 553 050	-6 380 430
Taxeringsvärden		
bostäder	128 000 000	128 000 000
lokaler	2 272 000	2 272 000
Totalt taxeringsvärde	<u>130 272 000</u>	<u>130 272 000</u>
varav byggnader	87 772 000	87 772 000

Not 10 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsförening*	–	50 000
	–	50 000

*Brf Folkungarna ägde ett bostadsrättsgarage som såldes under räkenskapsåret 2015.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	125	204
Förutbetalda försäkringspremier	128 081	122 970
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 176	20 550
Förutbetald renhållning	385	385
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 990	40 079
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 250	–
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	784
Övriga periodiserade kostnader	–	1 350
	192 007	186 322

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	700 000
	1 500 000	700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 500 000	0,20	2016-01-17
	1 500 000		

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	48 185	12 244
Förvaltningskonto i Swedbank	2 361 109	1 935 601
	2 409 294	1 947 845

			2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 088 000	3 099 729	5 528 190	34 537
Disposition enl. årsstämmobeslut			34 537	- 34 537
Reservering underhållsfond		390 816	- 390 816	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 325 682	325 682	
Årets resultat				1 092 170
Vid årets slut	1 088 000	3 164 863	5 497 593	1 092 170

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 092 170. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad."

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 027 035 kr.

Not 15 Fastighetslån

Inteckningslån	43 900 000	44 900 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	43 900 000	44 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank Hypotek AB	1,00%	2016-01-28*	8 000 000			8 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,27%	2019-11-25	7 900 000		1 000 000	6 900 000
Swedbank Hypotek AB	1,82%	2020-06-17	9 000 000			9 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,22%	2024-11-25	11 000 000			11 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,97%	2017-10-13	9 000 000			9 000 000
			44 900 000		1 000 000	43 900 000

*Lånet är rörligt med nästkommande förfallodag 2016-01-28.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder*	–	492
Övriga kortfristiga skulder*	492	–
Felinbetalning	2 572	–
	3 064	492

*Det återstående beloppet, 492 kr, i medlemmarnas reparationsfond betalas ut under kvartal 1 2016.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	16 814	11 835
Upplupna räntekostnader	136 825	215 428
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	30 500
Upplupna elkostnader	15 019	16 332
Upplupna vattenavgifter	31 261	24 901
Upplupna värmekostnader	250 234	252 496
Upplupna kostnader för renhållning	27 107	56 195
Upplupna styrelsearvoden	53 513	37 668
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 760	42 554
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 866	425 293
	<u>607 398</u>	<u>1 113 202</u>

Sollentuna 2016-

Mikael Andersson

Niklas Birgersson

Lotta Brattberg

Jessica Forsberg

Tony Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

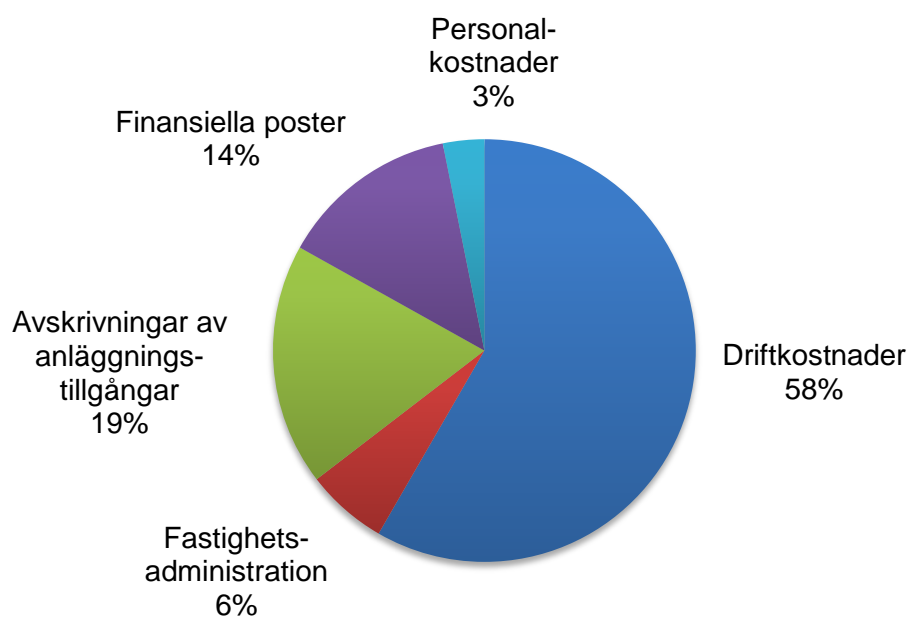
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Peter Olofsson
Auktoriserad revisor

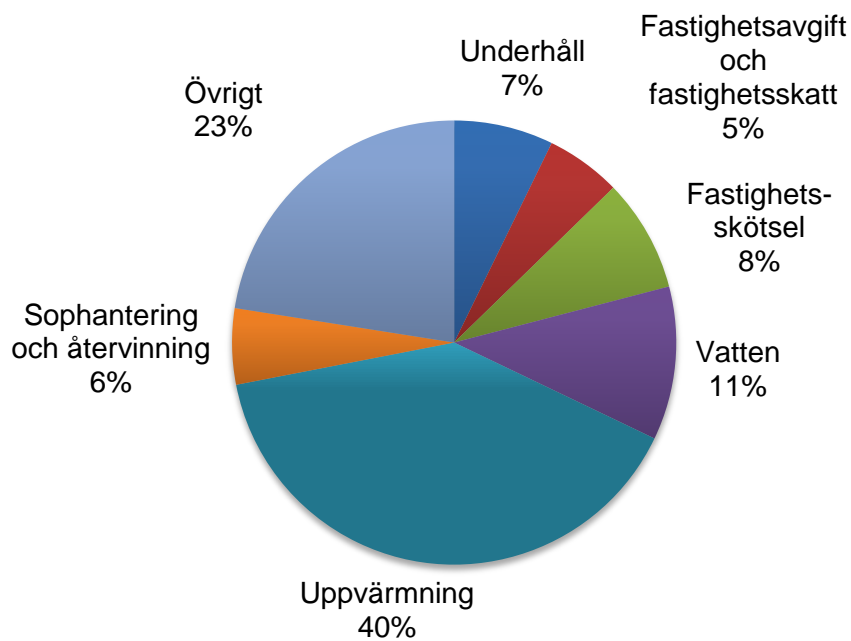
Herman Sandquist
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	4 499 667	5 020 033
Fastighetsadministration	481 203	470 709
Personalkostnader	244 240	236 436
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 429 218	1 429 218
Finansiella poster	1 059 271	1 431 316
Summa kostnader	7 713 598	8 587 711



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	53 434	61 118
Självrisk	0	2 000
Underhåll	325 682	1 164 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	246 442	241 780
Försäkringspremier	122 296	117 549
Kabel-TV	160 316	158 424
Fastighetsskötsel	370 036	310 203
Trädgårdsskötsel	211 561	142 632
Städning	212 359	225 396
Bevakningskostnader	0	8 416
Snö- och halkbekämpning	91 750	58 313
Förbrukningsmateriel- och inventarier	10 893	46 988
Fordons- och maskinkostnader	784	830
Vatten	502 803	286 703
El	149 632	161 935
Uppvärmning	1 792 583	1 776 920
Sophantering och återvinning	249 096	256 824
Summa driftkostnader	4 499 667	5 020 033



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA och LOKALAREA (kvm):	12422	12422
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	4	5
Självrisk	0	0
Underhåll	26	94
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	19
Försäkringspremier	10	9
Kabel-TV	13	13
Fastighetsskötsel	30	25
Trädgårdsskötsel	17	11
Städning	17	18
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	1
Snö- och halkbekämpning	7	5
Förbrukningsmateriel- och inventarier	1	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	40	23
El	12	13
Uppvärmning	144	143
Sophantering och återvinning	20	21
Summa driftkostnader	362	404

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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