



Bostadsrättsföreningen Folkungarna
Org nr 714800-0370
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan 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 tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 30

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Nyckeltal	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ann-Christin Olsson	Ordförande	Föreningen
Jan Holgersson	Ledamot	Föreningen
Magnus Larsson	Ledamot	Föreningen
Bengt Leander	Ledamot	Föreningen
Harri Lindgren	Ledamot	Föreningen
Lars Johan Wennerström	Ledamot	Föreningen
Anna von Essen	Ledamot	Föreningen

Utsedd av

Styrelsesuppleanter

Mats Furemo	Suppleant	Avgick 2007-09-30
Susanne Jussén	Suppleant	Föreningen
Karl-Johan Simes	Suppleant	Föreningen

I tur att avgå: Ann-Christine Olsson och Jan Holgersson

Ordinarie revisorer

Kajsa Tornberg	Föreningsvald revisor	Avgick 2007-12-31
Bengt Beergrehn	Auktoriserad revisor	
Dahlstöm & Partners Revisionsbyrå AB		

Revisorssuppleanter

Lena Mandergrahn-Karlström	Föreningsvald revisor	Föreningen
Peter Olofsson	Auktoriserad revisor	Föreningen
Dahlstöm & Partners Revisionsbyrå AB		

Valberedning

Anna Malmborg (sammankallande)
Staffan Lindmark

Trivselkommitté

Anna Malmborg
Magnus Larsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Harri Lindgren, Ann-Christin Olsson och Lars Johan Wennerström, två i förening.

Handwritten signature

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Spiran 1 och Sågen 1 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 178 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Folkungagatan 17 och 27, Minervavägen 5A-C och Studievägen 1-15 i Sollentuna.

Total tomtarea:	15 501 kvm
Total bostadsarea:	12 009 kvm
Total lokalarea:	453 kvm

Årets taxeringsvärde	85 393 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 144 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. En extra föreningsstämma hölls den 9 maj följt av en ordinarie stämma den 22 maj.

Till styrelsens sammanträden kallas ledamöter, suppleanter, föreningens fastighetsskötare samt representant från Riksbyggen. Därutöver har kontakter och överläggningar hafts med banker, Stockholms Stads Brandkontor, arkitekter, jurister, tekniker, mäklare, leverantörer, medlemmar m.m.

Utöver de ordinarie styrelsesammanträdena har 9 projektmöten och 4 byggmöten med anledning av renoveringsarbetena förekommit. I dessa möten har delar av styrelsen varit närvarande och i vissa stycken även fastighetsskötaren.

Vintern 2006-2007 genomfördes radonmätningar som visade mycket höga värden på sina håll. Det är framför allt naturlig radonstrålning som finns i marken. Av den anledningen vidtogs omedelbart åtgärder för att sedan följas upp med nya mätningar kommande vinter.

Den 9 maj hölls som tidigare sagts en extra föreningsstämma för att ta ställning till styrelsens förslag avseende omfattande renoveringar med bl.a utbyte av rörstammar för vatten och avlopp, renovering av toaletter och bad-/duschrum med nytt sanitetsporslin och nya tätskikt inklusive helkaklade badrum med golvklinker. Vidare omdragning av elledningar i lägenheterna med skyddsjordning och jordfelsbrytare, målning av trapphusen, nya skärmtak över entréerna med mera. En stor majoritet, över 90% av de närvarande medlemmarna, röstade för styrelsens förslag.

Beslutet överklagades hos Hyresnämnden och den planerade starten fick skjutas upp i väntan på beslut. Hyresnämnden ogillade överklagandet och renoveringarna kunde under senare delen av hösten påbörjas. Arbetena beräknas vara färdigställda i början av 2009.

För att medlemmarna skulle kunna bilda sig en uppfattning om hur det skulle kunna se ut efter badrumsrenoveringen, beslöt styrelsen att bygga upp ett badrum i full skala nere i föreningslokalen.

I juni genomfördes en mycket uppskattad källarstädning med sedvanlig korvgrillning som avslutning.

En översyn av husens brandluckor genomfördes, varpå anmärkningar ledde till en del ersättnings- och reparationsarbeten.

För att förhindra ytterligare fukt och mögelskador på husen, flyttades väggnära buskar ut en bit och nya mer lättskötta buskar fick ersätta de gamla.

Några träd har tagits ner och fyra lönnar har glesats ur (hamlats), för att så småningom få en tätare krona. Därutöver har flera blomland fått nya blomster till glädje för oss medlemmar. En del "taggbuskar" har ersatts med andra som ger ett mjukare intryck. Dessutom har en del förväxta buskage kortats ner för att förbättra växten och utseendet.

De "insynsskydd" som fanns vid grustaget i kvarteret Sågen ersattes mot nytt och av träplank byggt skydd, för att bättre stå emot väta och vind.

Den lokal som använts som vävstuga i Studievägen 7 har sanerats från fukt och iordningsställt. I samband med detta visade det sig att utrymmet under trappan i samma port ej var gjuten, utan helt öppen mot mark. Av den anledningen murades öppningen igen med minskad fuktlukt som följd.

I november månad beslöts att lekplatserna skulle besiktas och denna pekade på några brister. Kompletteringar och förbättringar kommer således snarast att ske.

Under året har föreningens allmänna utrymmen och parkeringsstolpar totalt förbrukat 232363 kWh energi och tillsammans har vi konsumerat ungefär 17 700 kubik liter vatten, drygt 99,5 kubik per hushåll.

Styrelsen har för sitt arbete upprättat ett policydokument som ska underlätta och ge styrelsen riktlinjer i sitt fortsatta arbete. Policydokumentet uppdateras underhand och har visat sig vara ett mycket betydelsefullt styrinstrument.

Styrelsen vill i detta sammanhang tacka de medlemmar som tagit sig an och förtjänstfullt skött om våra trädgårdsland, kryddland och blomrabatter. Ert arbete är mycket uppskattat av alla medlemmar.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 304 tkr och planerat underhåll för 218 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen. /

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 1 759 tkr före fondförändring vilket visar på god beredskap inför stambytet. I och med att schablonbeskattningen försvunnit har föreningen blivit av med 9% av föregående års kostnader. Driftkostnaderna har ökat med ca 5%.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	7 057	6 777	6 837
Årets resultat	1 759	997	1 131
Resultat efter fondförändringar	970	713	559
Balansomslutning	15 600	11 190	10 402
Soliditet %	61%	69%	64%
Likviditet %	88%	127%	125%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,04%	0,25%	0,15%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	554	526	527
Driftskostnad, kr / kvm	242	230	244
Underhållsfond, kr / kvm	492	429	361
Lån, kr / kvm	80	120	160

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Från och med 1 januari 2008 höjdes avgifterna med 5% enligt stämmobeslut 2007.

Överlåtelser

Under 2007 har 27 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 23 st.

Snittet per kvadratmeter har betingat ett försäljnings-/inköpsvärde om 22 830 kr, med spannet som lägst 12 295 kr till som högst 35 244 kr.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Comhem AB	Kabel-TV
Städpulsen	Städning
Sollentuna Energi/ Stadsnätet	Bredband <i>¶</i>

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 136 521
Årets resultat före fondförändring	1 759 039
Fondavsättning enligt stadgarna	-256 179
Årets ianspråktagande av underhållsfond	218 529
Summa överskott	<u>2 857 910</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>-751 430</u>
Att balansera i ny räkning	2 106 480

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 058 070	6 792 701
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 542	- 17 246
Övriga förvaltningsintäkter		1 830	1 260
		7 057 359	6 776 715
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 304 317	- 137 418
Planerat underhåll	4	- 218 529	- 713 236
Fastighetsskatt		- 273 930	- 336 438
Driftskostnader	5	-3 011 320	-2 867 791
Övriga kostnader	6	- 251 894	- 81 905
Personalkostnader	7	- 742 859	- 621 010
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 455 053	- 457 052
		-5 257 902	-5 214 850
Rörelseresultat		1 799 458	1 561 865
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	18 730	33 169
Räntekostnader	10	- 55 127	- 47 036
		- 36 397	- 13 867
Resultat efter finansiella poster		1 763 061	1 547 998
Inkomstskatt		- 4 022	- 551 422
Årets resultat		1 759 039	996 576
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-1 007 609	- 996 576
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		218 529	713 236
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 789 080	- 283 340
<i>Resultat efter fondförändring</i>		969 959	713 236

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	7 675 895	7 907 949
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	16 719	14 999
Pågående byggnation och förskott	13	2 886 429	33 000
		<u>10 579 043</u>	<u>7 955 948</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	14	250 000	50 000
		<u>250 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		10 829 043	8 005 948
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar	15	447	35
Skattefordringar	16	903 853	287 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	963 508	113 068
		<u>1 867 808</u>	<u>400 894</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Värdepapper	18	2 124 000	0
		<u>2 124 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>	19		
Kassa och bank		779 406	2 782 936
		<u>779 406</u>	<u>2 782 936</u>
Summa omsättningstillgångar		4 771 214	3 183 830
SUMMA TILLGÅNGAR		15 600 256	11 189 778

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhållsfond		6 135 871	5 346 791
Reservfond		116 480	116 480
		<u>7 340 351</u>	<u>6 551 271</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		0	5 354
Balanserat resultat		1 136 521	417 931
Årets resultat		1 759 039	996 576
Avsättning till underhållsfond		-1 007 609	- 996 576
lanspråktagande av underhållsfond		218 529	713 236
		<u>2 106 480</u>	<u>1 136 521</u>
<i>Summa eget kapital</i>		9 446 832	7 687 793
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	21	500 000	1 000 000
Byggnadskreditiv		203 286	0
		<u>703 286</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		500 000	500 000
Leverantörsskulder		2 547 609	378 741
Skatteskulder		0	0
Medlemmarnas reparationsfond		89 415	158 257
Övriga skulder, kortfristiga	22	1 264 147	285 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 048 968	1 179 875
		<u>5 450 139</u>	<u>2 501 985</u>
<i>Summa skulder</i>		6 153 425	3 501 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 600 256	11 189 778

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån **10 274 900** **10 330 900**

Ansvarsförbindelser **Inga** **7762**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

1,5%

Standardförbättringar och markanläggningar

7-30 år

Inventarier, fastighetsinventarier

3 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

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 informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 657 337	6 320 675
Årsavgifter, lokaler	6 964	83 562
Årsavgifter, övriga	24 473	27 404
Hyror, lokaler	109 945	99 734
Hyror, garage	137 160	137 160
Hyror, p-platser	122 192	124 166
	<hr/>	<hr/>
	7 058 070	6 792 701

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 300	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 381	- 2 286
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 861	- 4 960
Rabatter	0	- 10 000
	<hr/>	<hr/>
	- 2 542	- 17 246

Not 3 Reparationer

Bostäder	8 278	15 633
Vattenskador	0	21 222
Tvättstugor	6 733	2 416
Gemensamma utrymmen	0	8 335
Vatten/Avlopp	253	18 524
Ventilation	448	8 434
Elinstallationer	1 671	3 583
Kabel-TV	5 445	0
Övriga installationer	9 508	10 454
Huskropp	33 546	0
Gårdar och grönanläggningar	70 688	45 463
Garage och parkeringsplatser	3 019	3 354
Radon-åtgärder	163 163	0
Vandalisering	1 565	0
	<hr/>	<hr/>
	304 317	137 418

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 4 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	21 000	31 455
Tvättstugor	0	379 433
VA/Sanitet	0	37 503
Ventilation	20 346	0
Huskroppar	23 195	48 570
Gårdar och grönanläggningar	153 988	216 275
	<hr/>	<hr/>
	218 529	713 236
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	75 879	75 952
Arvode förvaltning	313 096	307 500
Fast arvode jour	12 136	0
Kabel-TV	135 927	122 420
IT-kostnader	4 865	4 894
Juridiska kostnader	0	15 375
Revisionsarvode, externt	31 956	129
Möteskostnader	9 213	8 800
Övriga förvaltningskostnader	26 614	32 442
Trädgårdsskötsel	173 469	73 698
Städ	181 035	209 210
Snöröjning	43 249	16 017
Förbrukningsmateriel	11 334	21 264
Fordons- och maskinkostnader	19 957	21 461
Vatten	288 005	237 549
El	263 361	295 850
Uppvärmning	1 280 045	1 300 588
Sophantering	141 178	124 643
	<hr/>	<hr/>
	3 011 320	2 867 791
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	2 375	0
Kontorsmateriel	19 021	14 654
Telefon och porto	8 039	8 109
Konsultarvoden	18 257	59 142
Advokat och rättegångskostnader	204 202	0
	<hr/>	<hr/>
	251 894	81 905 //

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 7 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	1	1
Varav män	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	138 945	119 850
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Lön till fastighetsskötare	297 563	250 809
Personalomkostnader fastighetsskötare	31 443	18 652
Semesterlön 2006*	25 911	0
Uttagsskatt	112 658	96 930
Utbildning, förtroendevalda	0	6 000
Summa	608 520	494 241
Sociala kostnader	134 338	126 769
	742 859	621 010
*Felperiodisering bokslut 2006		
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	141 240	141 240
Avskrivning om- och tillbyggnader	309 314	296 696
Maskiner och inventarier	4 499	19 116
	455 053	457 052
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	14 263	30 332
Ränteintäkter	101	398
Övriga ränteintäkter	4 366	2 438
	18 730	33 169
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	50 168	45 688
Övriga räntekostnader	4 069	0
Övriga finansiella kostnader	890	1 348
	55 127	47 036

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 416 000	9 416 000
Byggnadsinventarier	7 709 274	6 912 400
	<u>17 125 274</u>	<u>16 328 400</u>
Årets anskaffningar		
Rökluckor	218 500	0
Isoleringsarbete	0	796 874
	<u>218 500</u>	<u>796 874</u>
Summa anskaffningsvärden	17 343 774	17 125 274
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 913 909	-4 772 669
Standardförbättringar	-4 303 416	-4 006 720
	<u>-9 217 325</u>	<u>-8 779 389</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 141 240	- 141 240
Årets avskrivning standardförbättringar	- 309 314	- 296 696
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 667 879	-9 217 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 675 895	7 907 949
Varav		
Byggnader	4 360 851	4 502 091
Standardförbättringar	3 315 044	3 405 858
Taxeringsvärden		
bostäder	84 000 000	65 000 000
lokaler	1 393 000	1 144 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 393 000</u>	<u>66 144 000</u>
varav byggnader	60 893 000	40 644 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	30 411	30 411
Inventarier och verktyg	62 920	62 920
	<u>93 331</u>	<u>93 331</u>
Årets anskaffningar		
TV-apparater, lokal	6 219	0
	<u>6 219</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	99 550	93 331
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 27 080	- 19 631
Inventarier och verktyg	- 51 252	- 39 585
	<u>- 78 332</u>	<u>- 59 216</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 3 331	- 7 449
Inventarier och verktyg	- 1 168	- 11 667
	<u>- 4 499</u>	<u>- 19 116</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 82 831	- 78 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 719	14 999
Varav		
Maskiner	0	3 331
Inventarier och verktyg	16 719	11 668
Not 13 Pågående byggnation och förskott		
Stambyte/ ombyggnation av lokal till lägenheter	2 886 429	33 000
	<u>2 886 429</u>	<u>33 000</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 14 Bostadsrätter		
Andelar i bostadsrättsföreningar	250 000	50 000
	<u>250 000</u>	<u>50 000</u>
Föreningen äger ett bostadsrättsgarage, samt en lokal som är under ombyggnation		
Not 15 Avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	447	35
	<u>447</u>	<u>35</u>
Not 16 Skattefordringar		
Skattefordringar	867 324	255 302
Skattekonto	36 529	32 489
	<u>903 853</u>	<u>287 791</u>
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 267	30 732
Övriga förutbetalda driftkostnader	3 199	3 388
Lägenheterna 179, 180	643 500	
Pantbrev och ränta byggnadskreditiv	203 286	6 494
Förutbetald fastighetsförsäkring	81 256	72 454
	<u>963 508</u>	<u>113 068</u>
Not 18 Värdepapper		
Likviditetsplacering via Swedbank	2 124 000	0
	<u>2 124 000</u>	<u>0</u>
Not 19 Kassa och bank		
Handkassa	4 000	4 000
Checkräkningskredit	0	1 675 768
Avräkning med Swedbank	775 406	1 103 168
	<u>779 406</u>	<u>2 782 936</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 20 Eget kapital	Bundet		2007-12-31	2006-12-31
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	Bundet <i>Reservfond</i>	Fritt <i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	1 088 000	5 346 791	116 480	1 136 521
Disposition enl stämmobeslut		0	0	
Förändring av underhållsfond				- 789 080
Avsättning till underhållsfond		1 007 609		
Uttag ur underhållsfond		- 218 529		
Årets resultat				1 759 039
Vid årets slut	1 088 000	6 135 871	116 480	2 106 480

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 4, Planerat underhåll

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån		1 000 000	1 500 000
Avgår nästa års amortering		- 500 000	- 500 000
Skuld vid årets slut		500 000	1 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB SPINTAB	4,41		1 500 000		500 000	1 000 000
			1 500 000		500 000	1 000 000

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld		- 500 000	- 500 000
		- 500 000	- 500 000

Not 22 Övriga skulder, kortfristiga

Checkräkningskredit		976 789	0
Uttagsskatt för anställd personal		112 658	96 930
Upplupna sociala avgifter och skatter		37 183	50 895
Ränta och amortering 080102		137 406	137 288
Övriga kortfristiga låneskulder		110	0
		1 264 147	285 113

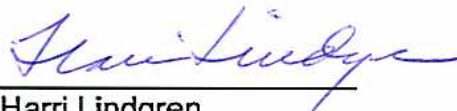
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	25 749	0
Upplupna elkostnader	31 159	22 347
Upplupna vattenavgifter	24 595	3 582
Upplupna värmekostnader	170 910	148 237
Upplupna kostnader för renhållning	33 678	29 800
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 500
Upplupna styrelsearvoden	22 040	34 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 125	370 125
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 864
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 677	0
Förutbetalda hyror och avgifter	331 035	533 295
	<hr/> 1 048 968	<hr/> 1 179 875

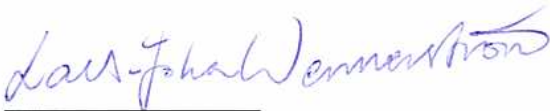
Sollentuna 2008-



Ann-Christin Olsson



Harri Lindgren



Lars Johan Wennerström



Bengt Leander



Jan Holgersson



Magnus Larsson



Anna von Essen

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Sollentuna 2008-



Bengt Beergrehn

Auktoriserad revisor



Lena Mandergrahn-Karlström

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Folkungarna
Org.nr. 714800-0370**

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

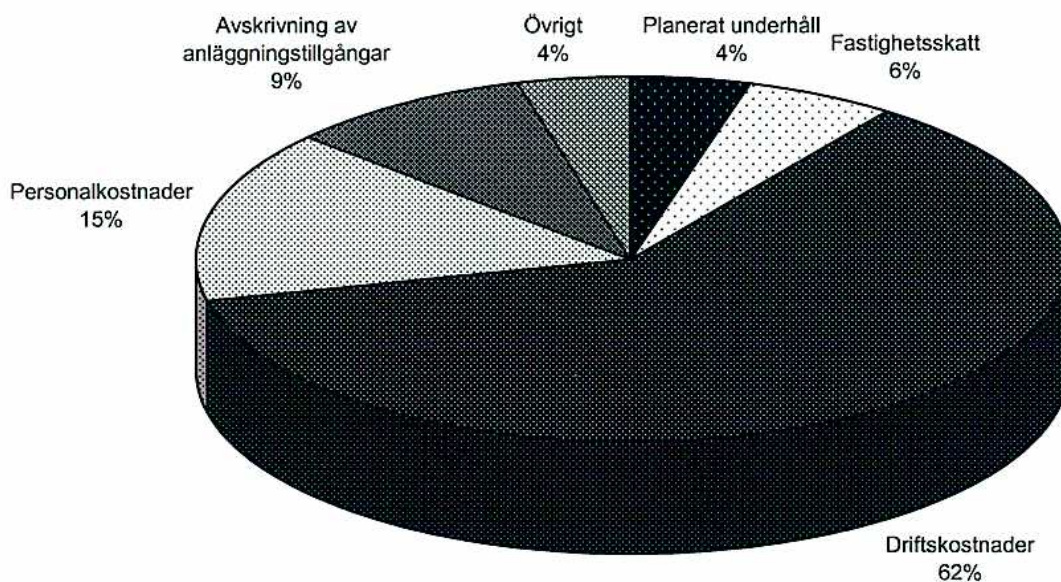
Stockholm den 8 april 2008


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor


Lena Mandergrehn-Karlström
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	304 317	137 418
Planerat underhåll	218 529	713 236
Fastighetsskatt	273 930	336 438
Driftskostnader	3 011 320	2 867 791
Övriga kostnader	251 894	81 905
Personalkostnader	742 859	621 010
Avskrivning av anläggningstillgångar	455 053	457 052
Finansiella poster	55 127	47 036
Inkomstskatt	4 022	551 422
Summa kostnader	5 317 051	5 813 308

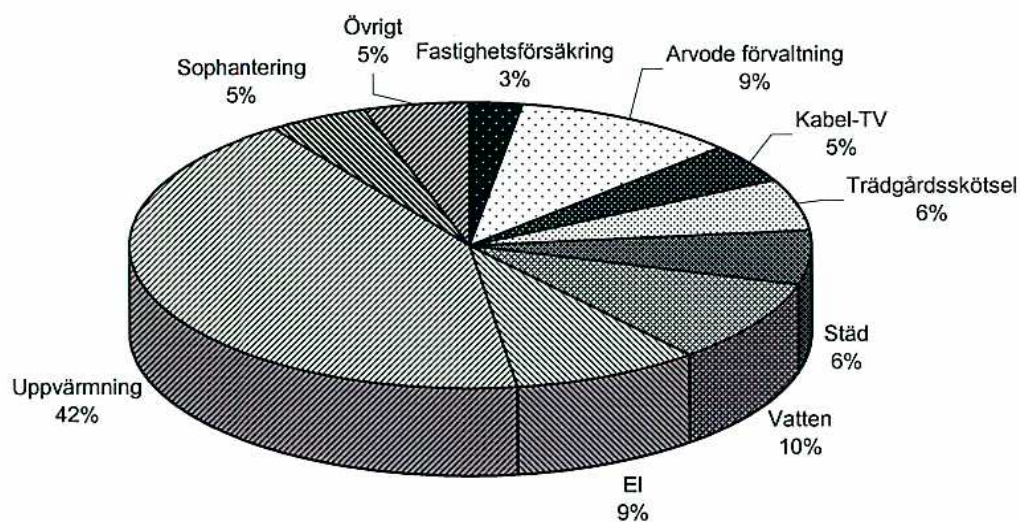


Driftkostnadsfördelning

2007

2006

Fastighetsförsäkring	75 879	75 952
Arvode förvaltning	313 096	307 500
Kabel-TV	135 927	122 420
IT-kostnader	4 865	4 894
Juridiska kostnader	0	15 375
Revisionsarvode, externt	31 956	129
Möteskostnader	9 213	8 800
Övriga förvaltningskostnader	26 614	32 442
Trädgårdsskötsel	173 469	73 698
Städ	181 035	209 210
Snöröjning	43 249	16 017
Förbrukningsmateriel	11 334	21 264
Fordons- och maskinkostnader	19 957	21 461
Vatten	288 005	237 549
El	263 361	295 850
Uppvärmning	1 280 045	1 300 588
Sophantering	141 178	124 643
Summa driftkostnader	2 999 184	2 867 791



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BRA (kvm):

	12462	12462
	Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	25	25
Kabel-TV	11	10
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	3	0
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Trädgårdsskötsel	14	6
Städ	15	17
Snöröjning	3	1
Förbrukningsmateriel	1	2
Fordons- och maskinkostnader	2	2
Vatten	23	19
El	21	24
Uppvärmning	103	104
Sophantering	11	10
Summa driftkostnader	242	230

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% 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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Folkungarna:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se