



Brf Folkungarna
Org nr 714800-0370
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

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.

Handwritten notes:
SK
AM
2-10

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen till och med stämman 16/4 2008

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

| | |
|------------------|-----------|
| Mats Furemo | Suppleant |
| Susanne Jussén | Suppleant |
| Karl-Johan Simes | Suppleant |

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Magnus Larsson | Ledamot | <u>Utsedd av</u> Föreningen |
| Bengt Leander | Ledamot | Föreningen |
| Harri Lindgren | Ledamot | Föreningen |
| Anna Malmborg | Ledamot | Föreningen |
| Ann-Christin Olsson | Ledamot/ Ordförande | Föreningen/ Styrelsen |
| Karl-Johan Simes | Ledamot | Föreningen |
| Lars Johan Wennerström | Ledamot | Föreningen |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|----------------|-----------|------------|
| Jan Holgersson | Suppleant | Föreningen |
| Susanne Jussén | Suppleant | Föreningen |
| Erik Lindblom | Suppleant | Föreningen |

Ordinarie revisorer

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------|
| Lena Mandergrehn-Karlström | Föreningsvald revisor | Föreningen |
| Bengt Beergrehn | Auktoriserad revisor | Föreningen |
| Dahlstöm & Partners Revisionsbyrå AB | | |

Revisorssuppleanter

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------|
| Caroline Mandergrehn | Föreningsvald revisor | Föreningen |
| Peter Olofsson | Auktoriserad revisor | Föreningen |
| Dahlstöm & Partners Revisionsbyrå AB | | |

Brf Folkungarna
714800-0370

Valberedning
Gunhild "Gullan" Grundström (sammankallande)
Per Baggens

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Spiran 1 och Sågen 1 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 178 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960-1962. Fastigheternas adress är Folkungavägen 17-27, Folkungavägen 20-22, Minervavägen 5A-C och Studievägen 1-15 i Sollentuna.

| | |
|--------------------|------------|
| Total tomtarea: | 15 501 kvm |
| Total bostadsarea: | 12 009 kvm |
| Total lokalarea: | 423 kvm |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 85 393 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 85 393 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandskyddskontor.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna. //

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förvaltning

Hösten 2007 inleddes det mest omfattande moderniseringsprogrammet i föreningens snart 50-åriga historia. Alla kall- och varmvattenledningar samt avloppsrör byttes ut, med andra ord ett stambyte med nya rörstammar i kassetutförande. Badrummen har förberetts för tvättmaskin. Ombyggnad av badrummen med ny VVS-utrustning och vägghängda toaletter, nya tätskikt, klinkergolv och helkaklade väggar. Arbetet pågick planenligt under 2008 för att avslutas i mars 2009.

Parkeringsplatserna på gården Kv Spiran har fått nya motorvärmareuttag på samtliga parkeringsplatser

Nya belysningsstolpar med nya armaturer och lågenergilampor har satts upp på parkeringen. Även gårdarna har fått ny armatur i samma utförande.

Samtliga entréer har försetts med skärmtak för hindrande av bland annat isbildning på trappstegen. Innanför entrédörrarna har väggfasta bänkar placerats och trapphusen har målats om i ljusa färger och entréportarna har målats om. Trapphusen har försetts med ny belysning med rörelsedetektorer och med nödbelysning

Alla lägenheter har fått ny elinstallation med nya skyddsjordade vägguttag och nya strömbrytare. Ytterligare vägguttag har installerats för att uppfylla svensk standard. Ny elcentral har satts upp i lägenheterna med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Källargångar har nya armaturer med rörelsedetektorer och förrådsutrymmen med timerstyrd belysning.

All elutrustning har bytts ut i serviscentralerna i hus B och E.

KabelTV-nätet har uppgraderats för att kunna ta emot HD-TV och dessutom finns möjlighet till bredband och telefoni.

Bastun har fått en behövlig upprustning med ny inredning, nytt aggregat och ny VVS-utrustning.

Träningslokalen har rustats upp med ommålning, isolering och nya träningsredskap.

Hobbylokalen – snickeboa har fått nya maskiner som en medlem har skänkt och i samband därmed har en behövlig upprustning skett.

Gårdarna har fått var sin paviljong med plats för trädgårdsmöbler. Paviljongerna har byggts efter en skiss som en medlem har ritat.

Utöver detta har det förekommit några gemensamma aktiviteter såsom källarstädning, höststädning och adventskaffe.

Styrelsen vill i detta sammanhang tacka alla de medlemmar som på olika sätt ställt upp för föreningen, t.ex. genom att sköta våra rabatter, kryddland och blommor, genom att måla eller inolja våra trädgårdsmöbler eller ställa i ordning maskinerna i snickeboa och träningslokalen. /

Handwritten signatures and initials: KJS, AM, ml, and other illegible marks.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 161 tkr och planerat underhåll för 112 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Ekonomi

Föreningen gör ett resultat på 1 670 tkr efter fondförändring, under de senaste åren har en stabil ekonomiskgrund lagts för det kommande slutförandet av stambytet. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter då de ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)

| | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 7 446 | 7 057 | 6 777 | 6 837 |
| Årets resultat | 2 700 | 1 759 | 997 | 1 131 |
| Resultat efter fondförändringar | 1 670 | 970 | 713 | 559 |
| Balansomslutning | 49 899 | 15 600 | 11 190 | 10 402 |
| Soliditet % | 24% | 61% | 69% | 64% |
| Likviditet % | 153% | 88% | 127% | 125% |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0,04% | 0,04% | 0,25% | 0,15% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 581 | 554 | 526 | 527 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 241 | 243 | 230 | 244 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 575 | 492 | 429 | 361 |
| Lån, kr / kvm | 2 447 | 80 | 120 | 160 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har Bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga Bränslearea (=Bostadsarea + Lokalarea) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 581 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år 27 st.

Snittet per kvadratmeter har betingat ett försäljnings-/inköpsvärde om 19 546 kr, med spannet som lägst 14 417 kr till som högst 24 199 kr. Föregående års snittpris var 22 830 kr/kvm.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Riksbyggen | Fastighetsekonomi och finansiering |
| Comhem AB | Kabel-TV |
| Städpulsen | Städning |
| Sollentuna Energi/ Stadsnätet | Bredband |

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 106 480 |
| Årets resultat före fondförändring | 2 700 451 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 141 796 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 111 563 |
| Summa överskott | <u>3 776 698</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|-----------|
| Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning) | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 3 776 698 |

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>2008-01-01 2008-12-31</i> | <i>2007-01-01 2007-12-31</i> |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 7 446 266 | 7 058 070 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 3 025 | - 2 542 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 3 020 | 1 830 |
| | | <u>7 446 261</u> | <u>7 057 359</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | - 161 977 | - 304 317 |
| Planerat underhåll | 4 | - 111 563 | - 218 529 |
| Fastighetsavgift | | - 228 112 | - 273 930 |
| Driftskostnader | 5 | -2 989 147 | -3 011 320 |
| Övriga kostnader | 6 | - 33 179 | - 251 894 |
| Personalkostnader | 7 | - 828 892 | - 742 859 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8 | - 339 456 | - 455 053 |
| | | <u>-4 692 326</u> | <u>-5 257 902</u> |
| Rörelseresultat | | 2 753 935 | 1 799 458 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | 9 | 40 037 | 18 730 |
| Räntekostnader | 10 | - 87 708 | - 55 127 |
| | | <u>- 47 671</u> | <u>- 36 397</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 706 265 | 1 763 061 |
| Inkomstskatt | | - 5 814 | - 4 022 |
| Årets resultat | | <u>2 700 451</u> | <u>1 759 039</u> |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| <i>Avsättning till underhållsfond</i> | | -1 141 796 | -1 007 609 |
| <i>lanspråktagande av underhållsfond</i> | | 111 563 | 218 529 |
| <i>Förändring av underhållsfond</i> | | <u>-1 030 233</u> | <u>- 789 080</u> |
| <i>Resultat efter fondförändring</i> | | 1 670 217 | 969 959 |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2008-12-31</i> | <i>2007-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 7 366 825 | 7 675 895 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 4 146 | 16 719 |
| Pågående byggnation och förskott | 13 | 36 974 560 | 2 886 429 |
| | | <u>44 345 531</u> | <u>10 579 043</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Bostadsrätter | 14 | 250 000 | 250 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 44 595 531 | 10 829 043 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 723 | 447 |
| Kundfordringar | 15 | 1 588 516 | 0 |
| Skattefordringar | | 55 802 | 36 529 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 140 856 | 1 830 832 |
| | | <u>1 788 897</u> | <u>1 867 808</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Värdepapper | 17 | 2 982 000 | 2 124 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 18 | 533 051 | 779 406 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 303 948 | 4 771 214 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 49 899 479 | 15 600 256 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2008-12-31</i> | <i>2007-12-31</i> |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 19 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 1 088 000 | 1 088 000 |
| Underhållsfond | | 7 166 105 | 6 135 871 |
| Reservfond | | 116 480 | 116 480 |
| | | <u>8 370 585</u> | <u>7 340 351</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 106 480 | 1 136 521 |
| Årets resultat | | 2 700 451 | 1 759 039 |
| Avsättning till underhållsfond | | -1 141 796 | -1 007 609 |
| lanspråktagande av underhållsfond | | 111 563 | 218 529 |
| | | <u>3 776 698</u> | <u>2 106 480</u> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <u>12 147 282</u> | <u>9 446 832</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 20 | 30 000 000 | 500 000 |
| Byggnadskreditiv | | 4 294 564 | 203 286 |
| | | <u>34 294 564</u> | <u>703 286</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 500 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 270 296 | 2 547 609 |
| Skatteskulder | | 115 281 | 112 658 |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 41 733 | 89 415 |
| Övriga skulder, kortfristiga | 21 | 1 176 353 | 1 151 489 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 1 353 969 | 1 048 968 |
| | | <u>3 457 632</u> | <u>5 450 139</u> |
| <i>Summa skulder</i> | | <u>37 752 196</u> | <u>6 153 425</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>49 899 479</u> | <u>15 600 256</u> |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 40 330 900 | 10 274 900 |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| FASTIGO garantibelopp | | 9 175 | 8 888 |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen. /

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

2008**2007****Not 1 Årsavgifter och hyror**

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder | 6 974 443 | 6 657 337 |
| Årsavgifter, lokaler | 0 | 6 964 |
| Årsavgifter, övriga | 23 496 | 24 473 |
| Hyror, lokaler | 111 328 | 109 945 |
| Hyror, garage | 137 160 | 137 160 |
| Hyror, p-platser | 128 289 | 122 192 |
| Hyror, övriga | 71 550 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 7 446 266 | 7 058 070 |

SK
 AM
 27

| | 2008 | 2007 |
|---|---------|---------|
| Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall | | |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | - 300 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 165 | - 381 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 2 860 | - 1 861 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | - 3 025 | - 2 542 |
| | | |
| Not 3 Reparationer | | |
| Bostäder | 3 538 | 8 278 |
| Lokaler | 3 700 | 0 |
| Tvättstugor | 6 870 | 6 733 |
| Gemensamma utrymmen | 3 201 | 0 |
| Reparationer - Installationer | 2 207 | 0 |
| Vatten/Avlopp | 2 711 | 253 |
| Värme | 2 438 | 0 |
| Ventilation | 3 725 | 448 |
| Elinstallationer | 0 | 1 671 |
| Kabel-TV | 0 | 5 445 |
| Övriga installationer | 26 077 | 9 508 |
| Huskropp | 5 009 | 33 546 |
| Gårdar och grönanläggningar | 102 501 | 70 688 |
| Garage och parkeringsplatser | 0 | 3 019 |
| Radon-åtgärder | 0 | 163 163 |
| Vandalisering | 0 | 1 565 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 161 977 | 304 317 |
| | | |
| Not 4 Planerat underhåll | | |
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 0 | 21 000 |
| Underhåll - Installationer | 95 500 | 0 |
| Ventilation | 0 | 20 346 |
| Huskroppar | 0 | 23 195 |
| Gårdar och grönanläggningar | 16 063 | 153 988 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 111 563 | 218 529 |
| | | |
| Not 5 Driftskostnader | | |
| Fastighetsförsäkring | 80 139 | 75 879 |
| Arvode förvaltning | 319 410 | 313 096 |
| Fast arvode jour | 12 796 | 12 136 |
| Kabel-TV | 134 820 | 135 927 |
| IT-kostnader | 5 523 | 4 865 |
| Juridiska kostnader | 428 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 37 612 | 31 956 |

Brf Folkungarna

714800-0370

| | 2008 | 2007 |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Möteskostnader | 10 737 | 9 213 |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 045 | 26 614 |
| Trädgårdsskötsel | 153 125 | 173 469 |
| Städ | 192 995 | 181 035 |
| Snöröjning | 41 125 | 43 249 |
| Förbrukningsmateriel | 12 627 | 11 334 |
| Fordons- och maskinkostnader | 11 392 | 19 957 |
| Vatten | 295 741 | 288 005 |
| El | 285 198 | 263 361 |
| Uppvärmning | 1 256 961 | 1 280 045 |
| Sophantering | 129 473 | 141 178 |
| | 2 989 147 | 3 011 320 |

Not 6 Övriga kostnader

| | | |
|---------------------------------|--------|---------|
| Kreditupplysningar | 4 125 | 2 375 |
| Kontorsmateriel | 12 840 | 19 021 |
| Telefon och porto | 8 188 | 8 039 |
| Konsultarvoden | 0 | 18 257 |
| Bankkostnader | 450 | 0 |
| Advokat och rättegångskostnader | 1 125 | 204 202 |
| Övriga externa kostnader | 6 451 | 0 |
| | 33 179 | 251 894 |

Not 7 Personalkostnader**Medelantalet anställda**

Varav män

| | |
|----------|----------|
| 1 | 1 |
| 100% | 100% |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Styrelsearvode och mötesarvoden | 199 660 | 138 945 |
| Föreningsvald revisor | 2 000 | 2 000 |
| Lön till fastighetsskötare | 313 592 | 297 563 |
| Personalomkostnader fastighetsskötare | 21 261 | 31 443 |
| Semesterlön 2006 | 0 | 25 911 |
| Uttagsskatt | 109 467 | 112 658 |
| Utbildning, förtroendevalda | 27 125 | 0 |
| Summa | 673 105 | 608 520 |
| Sociala kostnader | 155 788 | 134 338 |
| | 828 892 | 742 859 |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|---------|---------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 141 240 | 141 240 |
| Avskrivning standardförbättringar | 182 080 | 309 314 |
| Markinventarier | 3 563 | 0 |
| Maskiner och inventarier | 12 573 | 4 499 |
| | 339 456 | 455 053 |

SK
 KB
 ml

| | 2008 | 2007 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 9 Ränteintäkter | | |
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 20 535 | 14 263 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 229 | 101 |
| Övriga ränteintäkter | 19 273 | 4 366 |
| | <u>40 037</u> | <u>18 730</u> |
| Not 10 Räntekostnader | | |
| Räntekostnader, fastighetslån | 38 531 | 50 168 |
| Övriga räntekostnader | 47 887 | 4 069 |
| Övriga finansiella kostnader | 1 290 | 890 |
| | <u>87 708</u> | <u>55 127</u> |
| Not 11 Byggnader och mark | 2008 | 2007 |
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 9 416 000 | 9 416 000 |
| Standardförbättringar | 7 927 774 | 7 709 274 |
| | <u>17 343 774</u> | <u>17 125 274</u> |
| Årets anskaffningar | | |
| Rökluckor | 0 | 218 500 |
| Lekutrustning | 17 813 | 0 |
| | <u>17 813</u> | <u>218 500</u> |
| Summa anskaffningsvärden | <u>17 361 587</u> | <u>17 343 774</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -5 055 149 | -4 913 909 |
| Standardförbättringar | -4 612 730 | -4 303 416 |
| | <u>-9 667 879</u> | <u>-9 217 325</u> |
| Årets avskrivning byggnader | - 141 240 | - 141 240 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | - 182 080 | - 309 314 |
| Årets avskrivning markinventarier | - 3 563 | 0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-9 994 762</u> | <u>-9 667 879</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>7 366 825</u> | <u>7 675 895</u> |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 4 219 611 | 4 360 851 |
| Standardförbättringar | 3 132 964 | 3 096 544 |
| Markinventarier | 14 250 | 0 |

R
 AM
 m

| | 2008 | 2007 |
|---|-----------------|-----------------|
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 84 000 000 | 84 000 000 |
| lokaler | 1 393 000 | 1 393 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 85 393 000 | 85 393 000 |
| varav byggnader | 60 893 000 | 60 893 000 |
| | | |
| Not 12 Maskiner och inventarier | | |
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner | 30 411 | 30 411 |
| Inventarier och verktyg | 69 139 | 62 920 |
| | 99 550 | 93 331 |
| Årets anskaffningar | | |
| TV-apparater | 0 | 6 219 |
| | 0 | 6 219 |
| | | |
| Summa anskaffningsvärden | 99 550 | 99 550 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner | - 30 411 | - 27 080 |
| Inventarier och verktyg | - 52 420 | - 51 252 |
| | - 82 831 | - 78 332 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | 0 | - 3 331 |
| Inventarier och verktyg | - 12 573 | - 1 168 |
| | - 12 573 | - 4 499 |
| | | |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 95 404 | - 82 831 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 4 146 | 16 719 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 4 146 | 16 719 |

22
 All
 m

| | 2008 | 2007 |
|--|-------------------|------------------|
| Not 13 Pågående byggnation och förskott | | |
| Stambyte/ ombyggnation av lokal till lägenheter | 36 974 560 | 2 886 429 |
| | <u>36 974 560</u> | <u>2 886 429</u> |
| Not 14 Bostadsrätter | | |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | 250 000 | 250 000 |
| | <u>250 000</u> | <u>250 000</u> |
| Föreningen äger ett bostadsrättsgarage, samt två lägenheter (tidigare ombyggd lokal) | | |
| Not 15 Kundfordringar | | |
| Riksbyggen Pantbrev och upplupna räntor | 1 588 516 | 0 |
| | <u>1 588 516</u> | <u>0</u> |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 37 223 | 32 267 |
| Övriga förutbetalda driftskostnader | 3 356 | 3 199 |
| Lägenheterna 179, 180 | 0 | 643 500 |
| Pantbrev och ränta byggnadskreditiv | 0 | 203 286 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7 223 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 93 054 | 81 256 |
| Fastighetsskatt | 0 | 867 324 |
| | <u>140 856</u> | <u>1 830 832</u> |
| Not 17 Värdepapper | | |
| Luxfond Swedbank | 2 982 000 | 2 124 000 |
| Marknadsvärde 3 123 867 | <u>2 982 000</u> | <u>2 124 000</u> |
| Not 18 Kassa och bank | | |
| Handkassa | 4 000 | 4 000 |
| Avräkning med Swedbank | 529 051 | 775 406 |
| | <u>533 051</u> | <u>779 406</u> |

Handwritten signature and initials

| | 2008 | | | 2007 |
|---------------------------------|--|-------------------|----------------------------|------------------|
| Not 19 Eget kapital | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt |
| | <i>Insatser och uppl. avgift</i> | <i>Reservfond</i> | <i>Underhålls fond</i> | <i>Resultat</i> |
| Vid årets början | 1 088 000 | 116 480 | 6 135 871 | 2 106 480 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | |
| Förändring av underhållsfond | | | | -1 030 233 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 1 141 796 | |
| Uttag ur underhållsfond | | | - 111 563 | |
| Årets resultat | | | | 2 700 451 |
| Vid årets slut | 1 088 000 | 116 480 | 7 166 105 | 3 776 698 |

Not 20 Fastighetslån

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|----------------|
| Fastighetslån | | 30 500 000 | 1 000 000 |
| Avgår nästa års amortering | | - 500 000 | - 500 000 |
| Skuld vid årets slut | | 30 000 000 | 500 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-----------------|-------|-------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| AB SPINTAB | 3,99 | Rörlig | 1 000 000 | | 500 000 | 500 000 |
| SWEDBANK HYP AE | 4,69 | 2010-09-13 | | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| SWEDBANK HYP AE | 4,98 | 2013-01-24 | | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| SWEDBANK HYP AE | 5,94 | 2011-04-26 | | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| | | | 1 000 000 | 30 000 000 | 500 000 | 30 500 000 |

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter och skatter | 40 822 | 37 183 |
| Checkräkningskredit | 724 446 | 976 789 |
| Ränta och amortering 090103 | 149 653 | 137 406 |
| Upplupna räntor som betalas av Riksbyggen | 261 432 | 0 |
| Övriga kortfristiga låneskulder | 0 | 110 |
| | 1 176 353 | 1 151 489 |

Handwritten signature and initials

2008

2007

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | 26 536 | 25 749 |
| Upplupna elkostnader | 25 461 | 31 159 |
| Upplupna vattenavgifter | 26 315 | 24 595 |
| Upplupna värmekostnader | 183 590 | 170 910 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 24 337 | 33 678 |
| Upplupna revisionsarvoden | 27 000 | 24 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 25 000 | 22 040 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 370 125 | 370 125 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 56 083 | 15 677 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 589 522 | 331 035 |
| | <u>1 353 969</u> | <u>1 048 968</u> |

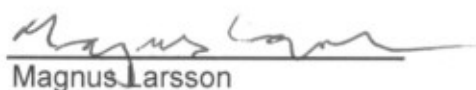
Sollentuna 2009-03-25


Ann-Christin Olsson


Bengt Leander


Harri Lindgren


Lars Johan Wennerström


Magnus Larsson


Anna Malmberg


Karl Johan Simes

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2/4 2009

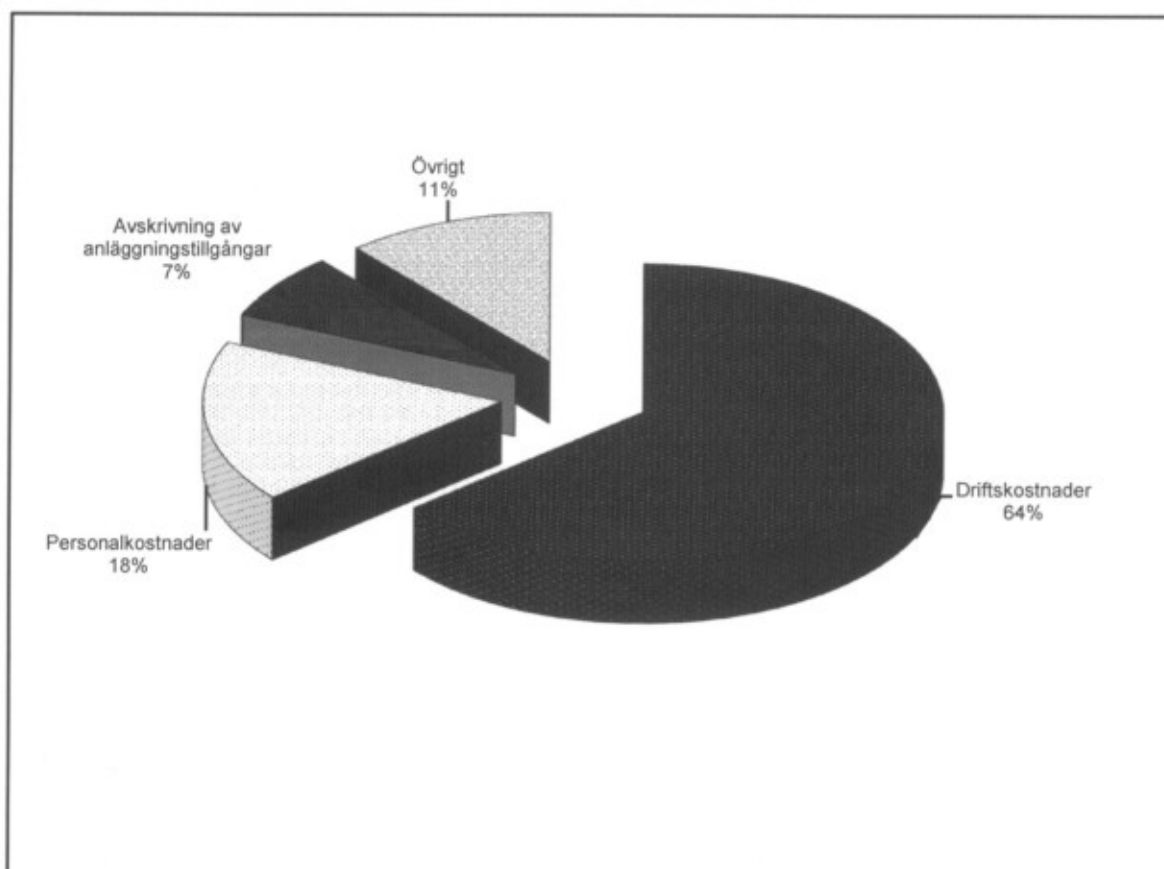

Lena Mandergrehn-Karlström
Föreningsvald revisor


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2008 | 2007 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 161 977 | 304 317 |
| Planerat underhåll | 111 563 | 218 529 |
| Fastighetsavgift | 228 112 | 273 930 |
| Driftskostnader | 2 989 147 | 3 011 320 |
| Övriga kostnader | 33 179 | 251 894 |
| Personalkostnader | 828 892 | 742 859 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 339 456 | 455 053 |
| Finansiella poster | 87 708 | 55 127 |
| Inkomstskatt | 5 814 | 4 022 |
| Summa kostnader | 4 785 848 | 5 317 051 |



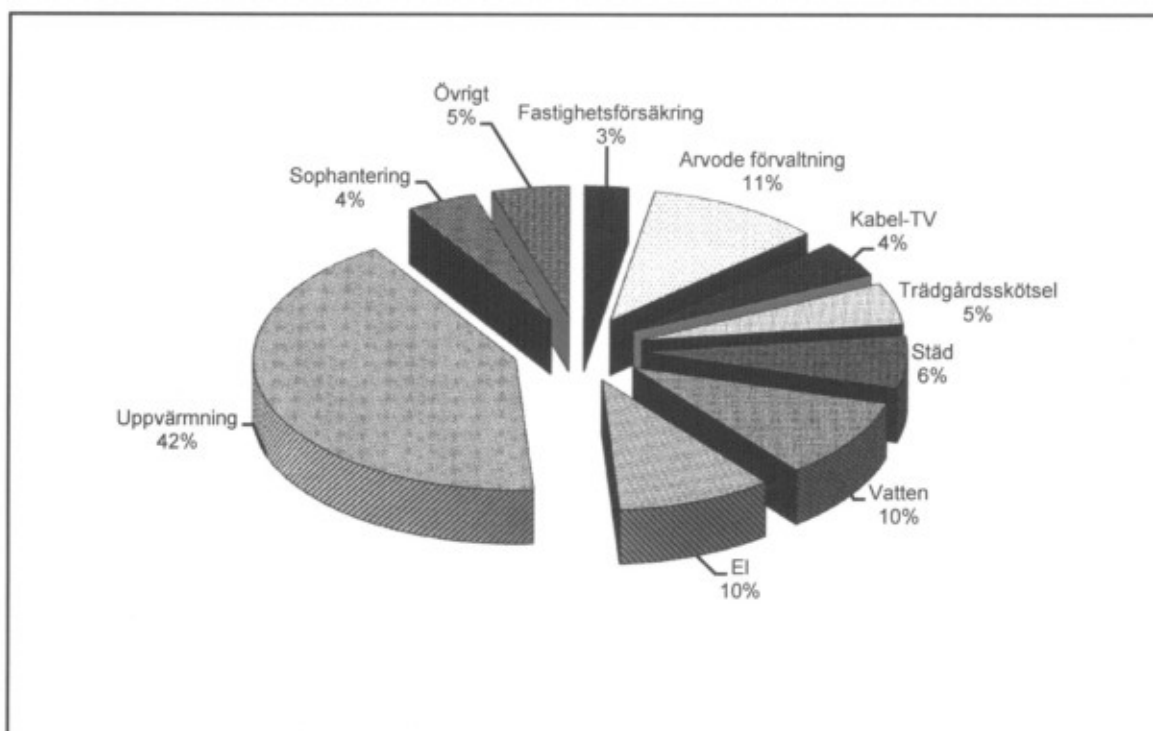
Handwritten notes:
OK
AD
OK

Brf Folkungarna

714800-0370

Driftskostnadsfördelning

| | 2008 | 2007 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring | 80 139 | 75 879 |
| Arvode förvaltning | 319 410 | 313 096 |
| Fast arvode jour | 12 796 | 12 136 |
| Kabel-TV | 134 820 | 135 927 |
| IT-kostnader | 5 523 | 4 865 |
| Juridiska kostnader | 428 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 37 612 | 31 956 |
| Möteskostnader | 10 737 | 9 213 |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 045 | 26 614 |
| Trädgårdsskötsel | 153 125 | 173 469 |
| Städ | 192 995 | 181 035 |
| Snöröjning | 41 125 | 43 249 |
| Förbrukningsmateriel | 12 627 | 11 334 |
| Fordons- och maskinkostnader | 11 392 | 19 957 |
| Vatten | 295 741 | 288 005 |
| Ei | 285 198 | 263 361 |
| Uppvärmning | 1 256 961 | 1 280 045 |
| Sophantering | 129 473 | 141 178 |
| Summa driftskostnader | 2 989 147 | 3 011 320 |



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

| | 2008 | 2007 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| BRA (kvm): | 12462 | 12462 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Fastighetsförsäkring | 6 | 6 |
| Arvode förvaltning | 26 | 25 |
| Fast arvode jour | 1 | 1 |
| Kabel-TV | 11 | 11 |
| Revisionsarvode, externt | 3 | 3 |
| Möteskostnader | 1 | 1 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 | 2 |
| Trädgårdsskötsel | 12 | 14 |
| Städ | 15 | 15 |
| Snöröjning | 3 | 3 |
| Förbrukningsmateriel | 1 | 1 |
| Fordons- och maskinkostnader | 1 | 2 |
| Vatten | 24 | 24 |
| El | 23 | 21 |
| Uppvärmning | 101 | 103 |
| Sophantering | 11 | 12 |
| Summa driftskostnader | 241 | 243 |

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.

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.

Handwritten initials and a signature: "H. A. M." and "Kb".



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.

Spara
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du
skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 08-602 37 17
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**

*Se
KB om*

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2008. 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 revisions sed 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 2 april 2009

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor


Lena Mandergrahn-Karlström
Föreningsvald revisor