



**Brf Folkungarna**  
**Org nr 714800-0370**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2009 - 31/12 2009**

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

## **Att bo i bostadsrätt**

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

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

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

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

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

## 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*



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen till och med stämman 28 april 2009

#### Ordinarie ledamöter

Ann-Christin Olsson	Ordförande
Magnus Larsson	Vice ordförande
Erik Lindblom	Sekreterare
Karl-Johan Simes	Ledamot
Harri Lindgren	Ledamot
Susanne Jussén	Ledamot
Per Baggens	Ledamot
Anna Malmborg	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Bengt Leander	Suppleant
Lars Johan Wennerström	Suppleant

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Ann-Christin Olsson	Ordförande	Föreningen
Magnus Larsson	Vice ordförande	Föreningen/Styrelsen
Erik Lindblom		Föreningen
Karl-Johan Simes	Avgick 2009-11-17	Föreningen
Harri Lindgren	Kassör	Föreningen/Styrelsen
Susanne Jussén		Föreningen
Per Baggens	Tillträde 2009-11-17	Föreningen/Styrelsen
Anna Malmborg		Föreningen

#### Styrelsesuppleanter

Bengt Leander	Suppleant	Föreningen
Lars Johan Wennerström	Suppleant	Föreningen

#### Ordinarie revisorer

Lena Mandergrahn-Karlström	Föreningsvald revisor	Föreningen
Bengt Beergrehn	Auktoriserad revisor	Föreningen
Finnhammars Revisionsbyrå AB		

#### Revisorssuppleanter

Stefan Jatéus	Föreningsvald revisor	Föreningen
Peter Olofsson	Auktoriserad revisor	Föreningen
Finnhammars AB		

### Valberedning

Gunhild "Gullan" Grundström (sammankallande)

Daniel Appel

### Trivselkommité

Anna Malmborg (sammankallande)

Magnus Larsson

Anna-Karin Listh

## **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, med ordförande, vice ordförande och kassör.

## **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Spiran 1 och Sågen 1 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 180 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960-1962. Fastigheternas adress är Folkungavägen 17-27 med udda adresser, Folkungavägen 20-22, Studievägen 1-19 med udda adresser samt Minervavägen 5A-

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

## **Förvaltning**

2009 var året då föreningen fick en egen hemsida [www.folkungarna.se](http://www.folkungarna.se). I skrivande stund har vi haft inte mindre än drygt 8000 besök, vilket är mycket glädjande. Vår webbmaster Bengt Leander ser till att hela tiden till att den är uppdaterad med nyttigheter, fyndigheter och fina bilder.

I mitten på mars avslutades det mest omfattande renoveringsprogrammet i Folkungarnas historia. Stambyte med nya rörstammar i kassettutförande, ombyggnad av badrummen med ny VVS-utrustning och vägghängda toaletter samt nya tätskikt. Köken har fått nya blandare samt armatur över diskbänkarna. Alla kall- och varmvattenledningar samt avloppsrör var utbytta. Utförande med cirkulation av varmvattnet, vilket innebär att varmvattnet kommer direkt och på så sätt minskas vattenåtgången.

Allt elinstallation uppfyller nu det som idag är svensk standard, med t.ex. jordfelsbrytare som ögonblickligen bryter strömmen vid minsta obalans i elsystemet, allt för att förhindra olyckor, brand, mm. Allt flöt enligt den tidsplan som gjordes den 5 november 2007 och avetableringen skedde som planerat under vecka 16 2009. Vi vill här passa på att tacka alla medlemmar för det tålamod och förståelse ni hade under hela renoveringsperioden.

April var månaden då vi kunde börja använda snickarboea och träningslokalen i bättre utsträckning innan vi hade kunnat tidigare. Nu var även bastun, som nu även fått en toalett, klar för användning.

Eftersom vi byggde två lägenheter av den lokal vi köpte av Locum 2006, så blev de till försäljning efter ombyggnationerna. Första tillträdet blev den 1 juni andra den 3 sept. De fick adresserna Studievägen 17 och 19.

I samband med försäljningen fick medlemmarna vara med att bjuda på bland annat möbler och inventarier som införskaffats eller skänkts till de nya lägenheterna. Under samma helg anordnades även en auktion på överblivna omärkta cyklar som hämtats upp hösten 2008 från olika cykelförråd, för att ge bättre plats för de som används.

Under året passade vi även på att uppgradera våra befintliga tv-jack och förstärkare, som nu även klarar bredband och telefoni. Detta gjordes också såsom en förberedelse inför framtiden med nyheter såsom till exempel HDTV och interaktiva TV-tjänster.

Föreningen bildades 1959, året innan bygget påbörjades, anordnades ett 50 års jubileum den 22 augusti. Det bjöds på ansiktsmålning, tipspromenad, loppis, sagostund, femkamp, en fantastisk buffé, trolleri, musikunderhållning och korv med bröd på kvällskvisten. Kvällen avslutades med en väldigt uppskattad eldshow. Dagen började lite ovisst med vädret, men när klockan slog 12.00 kom solen fram och värmdde oss till kvällningen. Och självklart blev det allsång också, med en fiffig text skriven av John Westlin. Det blev en mycket lyckad och uppskattad tillställning, tack vare oss alla, men ett extra tack vill vi ge till trivselkommitén som gjorde ett fantastiskt arbete med hela arrangemanget.

Inför vinterperioden fördelades det återigen ut radonmätare i 100 utvalda hushåll. Enligt regelverket behöver vi endast 50 mätstationer, men med tanke på de höga värden som uppmätts, beslutades att dubbla antalet. Nödvändiga åtgärder har gjorts under hösten, så nu väntar vi med spänning på resultaten som bör vara klart under våren 2010.

Inför den stundande julen delades det ut nya batterier till lägenheternas brandvarnare.

## Underhåll

### Utförda underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 345 tkr och planerat underhåll för 2 011 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Ekonomi

Föreningen gör ett resultat på 349 tkr efter fondförändringen, stambytet är slutfört med goda resultat. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter då de ger full kostnadstäckning.

### Resultat och ställning (tkr)

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rörelsens intäkter	7 869	7 446	7 057	6 777
Årets resultat	- 1 406	2 700	1 759	997
Resultat efter fondförändringar	350	1 670	970	713
Balansomslutning	63 701	49 899	15 600	11 190
Soliditet %	17%	24%	61%	69%
Likviditet %	300%	153%	88%	127%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,06%	0,04%	0,04%	0,25%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	579	577	550	523
Driftskostnad, kr / kvm	264	241	243	231
Underhållsfond, kr / kvm	436	577	494	430
Lån, kr / kvm	4 106	2 455	81	121

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 580 kr kvm/år.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under år 2009 skedde 27 överlåtelse av lägenheter i föreningen. Borträknat arv, gåvor etc. så var genomsnittspriserna  
för 1 rum o kök 25.640:-/kvm  
för 2 rum o kök 21.234:-/kvm  
för 3 rum o kök 17.288:-/kvm  
för 4 rum o kök 19.481:-/kvm

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
ComHem AB	kabel-TV
Städpulsen	Städning
Sollentuna Energi/Stadsnät	Bredband

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 776 698
Årets resultat före fondförändring	-1 405 545
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-256 179
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 011 375</u>
Summa överskott	4 126 349

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	4 126 349

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 432 891	7 446 266
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 771	- 3 025
Övriga förvaltningsintäkter		441 119	3 020
		<u>7 869 239</u>	<u>7 446 261</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 345 589	- 161 977
Planerat underhåll	4	-2 011 375	- 111 563
Fastighetsavgift/skatt		- 242 890	- 228 112
Driftkostnader	5	-3 275 044	-2 989 147
Övriga kostnader	6	- 287 637	- 33 179
Personalkostnader	7	- 785 242	- 828 892
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 871 469	- 339 456
		<u>-7 819 246</u>	<u>-4 692 326</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>49 993</b>	<b>2 753 935</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	108 533	40 037
Räntekostnader	10	-1 470 661	- 87 708
		<u>-1 362 128</u>	<u>- 47 671</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 312 135</b>	<b>2 706 265</b>
Inkomstskatt		<u>- 93 410</u>	<u>- 5 814</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1 405 545</u></b>	<b><u>2 700 451</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 256 179	-1 141 796
lanspråktagande av underhållsfond		2 011 375	111 563
Förändring av underhållsfond		<u>1 755 196</u>	<u>-1 030 233</u>
Resultat efter fondförändring		349 651	1 670 217

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	57 768 753	7 366 825
Maskiner och inventarier	12	- 0	4 146
Pågående byggnation och förskott		0	36 974 560
		<u>57 768 753</u>	<u>44 345 531</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Bostadsrätt (garage)	13	50 000	250 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 818 753</b>	<b>44 595 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 917	3 723
Kundfordringar		0	1 588 516
Skattefordringar	14	153 482	55 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 389	140 856
		<u>210 788</u>	<u>1 788 897</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	300 000	0
Värdepapper	17	4 417 007	2 982 000
		<u>4 717 007</u>	<u>2 982 000</u>
<b>Kassa och bank</b>	18		
Kassa och bank		954 465	533 051
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 882 260</b>	<b>5 303 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 701 013</b>	<b>49 899 479</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 088 000	1 088 000
Underhållsfond		5 410 909	7 166 105
Reservfond		116 480	116 480
		<u>6 615 389</u>	<u>8 370 585</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 776 698	2 106 480
Årets resultat		-1 405 545	2 700 451
Avsättning till underhållsfond		- 256 179	-1 141 796
lanspråktagande av underhållsfond		2 011 375	111 563
		<u>4 126 349</u>	<u>3 776 698</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 741 737</b>	<b>12 147 282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	51 000 000	30 000 000
Byggnadskreditiv		- 0	4 294 564
		<u>51 000 000</u>	<u>34 294 564</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		0	500 000
Leverantörsskulder		41 188	270 296
Skatteskulder		321 444	115 281
Medlemmarnas reparationsfond		17 526	41 733
Övriga skulder, kortfristiga	21	163 124	1 176 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 415 994	1 353 969
		<u>1 959 276</u>	<u>3 457 632</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>52 959 276</b>	<b>37 752 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 701 013</b>	<b>49 899 479</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		58 856 900	40 330 900
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo Garantibelopp		10 290	9175

## 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.

### 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 26,3 % 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 planenlig 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

67 år

Standardförbättringar och markanläggningar

7-30 år

Inventarier, fastighetsinventarier

3 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**2009-12-31**      **2008-12-31**

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

7 008 294      6 974 443

Årsavgifter, övriga

23 496      23 496

Hyror, lokaler

115 087      111 328

Hyror, garage

136 779      137 160

Hyror, p-platser

148 335      128 289

Hyror, övriga

900      71 550

---

7 432 891      7 446 266

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 381      - 165

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 4 390      - 2 860

---

- 4 771      - 3 025

### Not 3 Reparationer

Bostäder

194 607      3 538

Lokaler

14 575      3 700

Tvättstugor

13 810      6 870

Gemensamma utrymmen

3 876      3 201

Reparationer - Installationer

7 925      2 207

Vatten/Avlopp

0      2 711

Värme

1 750      2 438

Ventilation

5 264      3 725

Elinstallationer

20 426      0

Övriga installationer

35 597      26 077

	2009-12-31	2008-12-31
Huskropp	33 798	5 009
Gårdar och grönanläggningar	11 500	102 501
Vandalisering	2 461	0
	<hr/>	<hr/>
	345 589	161 977
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Trapp	1 800 000	0
Underhåll - Installationer	9 375	95 500
Gårdar och grönanläggningar	0	16 063
Bilvärmare	202 000	0
	<hr/>	<hr/>
	2 011 375	111 563
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	93 054	80 139
Arvode förvaltning	331 140	319 410
Kabel-TV	140 902	134 820
IT-kostnader	40 683	5 523
Juridiska kostnader	750	428
Revisionsarvode, externt	37 850	37 612
Möteskostnader	3 800	10 737
Övriga förvaltningskostnader	18 039	9 045
Trädgårdsskötsel	138 311	153 125
Städ	211 412	192 995
Bevakningskostnader	13 424	12 796
Snöröjning	7 000	41 125
Förbrukningsmateriel	29 565	12 627
Fordons- och maskinkostnader	8 862	11 392
Vatten	278 011	295 741
El	216 399	285 198
Uppvärmning	1 562 223	1 256 961
Sopphantering	143 620	129 473
	<hr/>	<hr/>
	3 275 044	2 989 147

2009-12-31 2008-12-31

**Not 6 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	4 000	4 125
Kontorsmateriel	12 926	12 840
Telefon och porto	7 331	8 188
Medlems- och föreningsavgifter	3 175	0
Konsultarvoden	112 500	0
Bankkostnader	615	450
Advokat och rättegångskostnader	0	1 125
Övriga externa kostnader	147 090	6 451
	<hr/>	<hr/>
	287 637	33 179

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Lön till fastighetsskötare	322 288	313 592
Personalomkostnader fastighetsskötare	9 136	21 261
Styrelsearvode och mötesarvode	179 150	199 660
Uttagsskatt	112 753	109 467
Övriga Arvoden	13 500	0
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	953	27 125
Summa	<hr/>	<hr/>
	639 780	673 105
Sociala kostnader	145 462	155 788
	<hr/>	<hr/>
	785 242	828 892

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	141 240	141 240
Avskrivning standardförbättringar	172 620	182 080
Markinventarier	3 563	3 563
Standardförbättringar, stambyte	549 900	0
Maskiner och inventarier	4 146	12 573
	<hr/>	<hr/>
	871 469	339 456

2009-12-31 2008-12-31

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	137	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 590	20 535
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	177	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	502	229
Övriga ränteintäkter	130	19 273
Reavinst av fonder vid försäljning	105 996	0
	<u>108 533</u>	<u>40 037</u>

**Not 10 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	1 463 215	38 531
Övriga räntekostnader	6 696	47 887
Övriga finansiella kostnader	750	1 290
	<u>1 470 661</u>	<u>87 708</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	9 416 000	9 416 000
Byggnadsinventarier	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	0
	<u>17 361 587</u>	<u>17 343 774</u>

Årets anskaffningar

Byggnader	49 295 251	0
Standardförbättringar	1 974 000	0
Markinventarier	0	17 813
	<u>51 269 251</u>	<u>17 813</u>

**Summa anskaffningsvärden**

**68 630 838 17 361 587**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-5 196 389	-5 055 149
Standardförbättringar	-4 794 810	-4 612 730
Markinventarier	- 3 563	0
	<u>-9 994 762</u>	<u>-9 667 879</u>

Årets avskrivning byggnader

- 141 240 - 141 240

Årets avskrivning standardförbättringar

- 722 520 - 182 080

Årets avskrivning markinventarier

- 3 563 - 3 563

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-10 862 085 -9 994 762**



	2009-12-31	2008-12-31
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>57 768 753</b>	<b>7 366 825</b>
Varav		
Byggnader	61 301 396	4 219 611
Standardförbättringar	-3 543 330	3 132 964
Markinventarier	10 687	14 250
<b>Taxeringsvärden</b>		
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
<b>Not 12 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Maskiner	30 411	30 411
Inventarier och verktyg	69 139	69 139
	<u>99 550</u>	<u>99 550</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>99 550</b>	<b>99 550</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Maskiner	- 30 411	- 30 411
Inventarier och verktyg	- 64 993	- 52 420
	<u>- 95 404</u>	<u>- 82 831</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 4 146	- 12 573
	<u>- 4 146</u>	<u>- 12 573</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 99 550</b>	<b>- 95 404</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>- 0</b>	<b>4 146</b>
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 146

2009-12-31 2008-12-31

**Not 13 Bostadsrätt (garage)**

Andelar i bostadsrättsföreningar

50 000	250 000
50 000	250 000

Föreningen äger ett bostadsrättsgarage.

**Not 14 Skattefordringar**

Skattefordringar

131 594

0

Skattekonto

21 888

55 802

153 482

55 802

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

37 154

37 223

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

4 418

0

Övriga förutbetalda driftskostnader

3 521

3 356

Övriga förutbetalda kostnader

0

7 223

Upplupna ränteintäkter

27

0

Fastighetsförsäkring

4 427

93 054

Övrigt

4 842

0

54 389

140 856

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

300 000

0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	,20	2010-01-15

**Not 17 Värdepapper**

Luxfond Swedbank

4 417 007

2 982 000

4 417 007

2 982 000

**Not 18 Kassa och bank**

Handkassa

4 000

4 000

Bankmedel

72 888

0

Avräkning med Swedbank

877 578

529 051

954 465

533 051

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 19 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond
		Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>1 088 000</b>	<b>7 166 105</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0
Förändring av underhållsfond		1 755 196
Avsättning till underhållsfond		256 179
Uttag ur underhållsfond		-2 011 375
Årets resultat		-1 405 545
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 088 000</b>	<b>5 410 909</b>
<b>Not 20 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån		51 000 000
Avgår nästa års amortering		0
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>30 500 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK AB	0,49	Rörligt 500 000		500 000	
SWEDBANK HYPOT	3,40	2012-03-26	11 000 000		11 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,00	2013-12-20	10 000 000		10 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,69	2010-09-13 10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,98	2013-01-24 10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOT	5,94	2011-04-26 10 000 000			10 000 000
		<b>30 500 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>500 000</b>	<b>51 000 000</b>

**Not 21 Övriga skulder, kortfristiga**

Checkräkningskredit	0	724 446
Upplupna räntor som betalas av Riksbyggen	0	261 432
Skuld sociala avgifter och skatter	14 471	40 822
Avräkning HUS	138	0
Avräkning LÅN	148 515	149 653
	163 124	1 176 353

2009-12-31 2008-12-31

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	26 486	26 536
Upplupna räntekostnader	226 806	0
Upplupna elkostnader	22 734	25 461
Upplupna vattenavgifter	16 080	26 315
Upplupna värmekostnader	225 821	183 590
Upplupna kostnader för renhållning	35 243	24 337
Upplupna revisionsarvoden	30 100	27 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370 125	370 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 791	56 083
Förutbetalda hyror och avgifter	380 809	589 522
	<hr/>	<hr/>
	1 415 994	1 353 969

Sollentuna 2010-

\_\_\_\_\_  
Ann-Christin Olsson

\_\_\_\_\_  
Erik Lindblom

\_\_\_\_\_  
Harri Lindgren

\_\_\_\_\_  
Susanne Jussén

\_\_\_\_\_  
Magnus Larsson

\_\_\_\_\_  
Anna Malmborg

\_\_\_\_\_  
Per Baggens

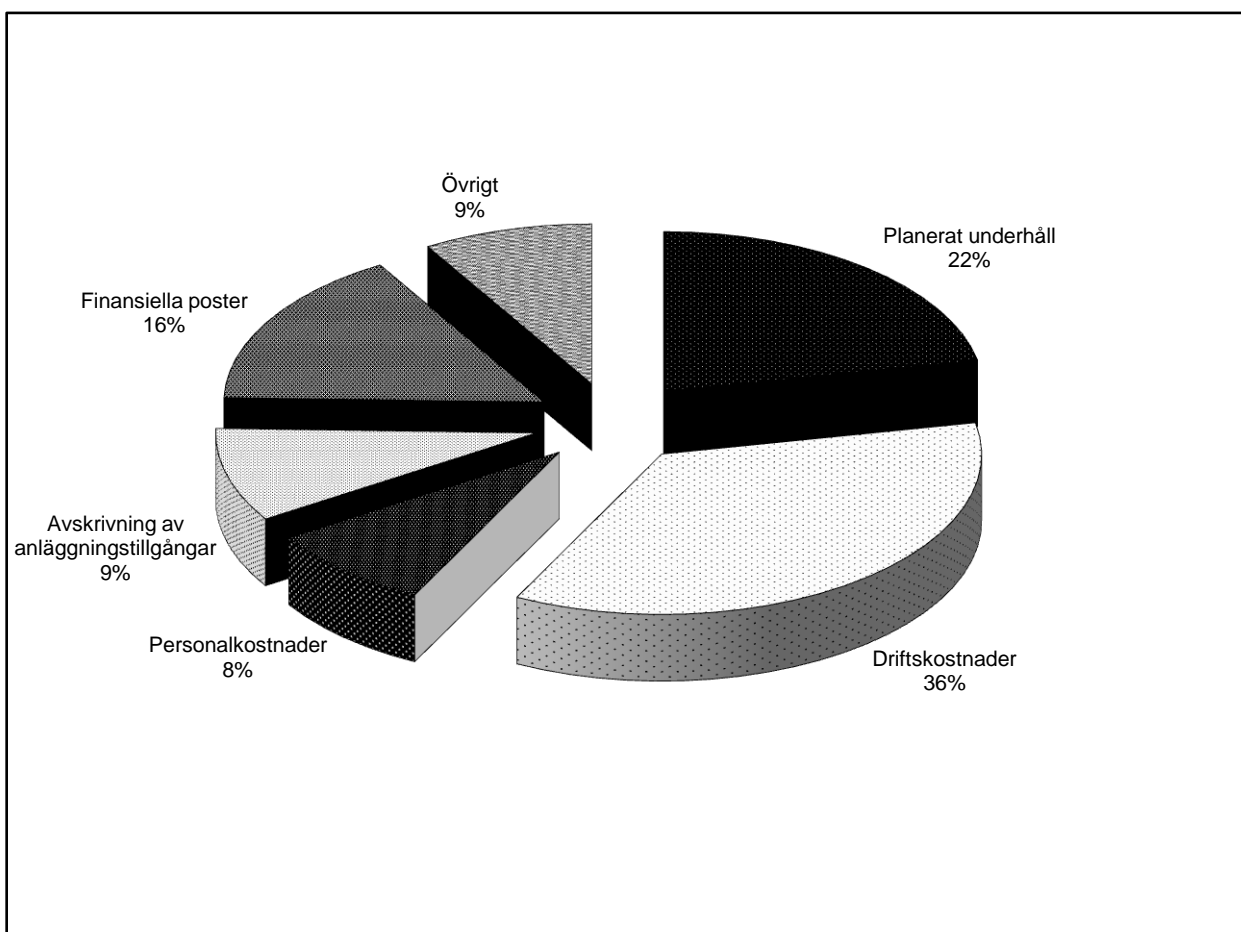
Vår revisionsberättelse har lämnats den

\_\_\_\_\_  
Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars AB

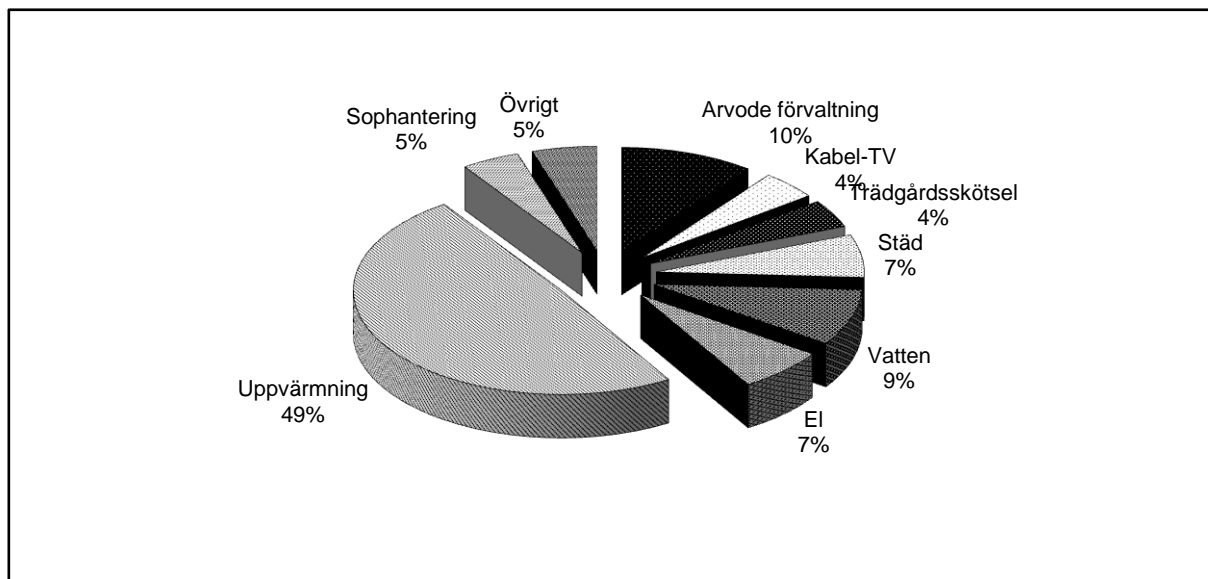
\_\_\_\_\_  
Lena Mandergrehn-Karlström  
Föreningsvald revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	345 589	161 977
Planerat underhåll	2 011 375	111 563
Fastighetsavgift/skatt	242 890	228 112
Driftskostnader	3 275 044	2 989 147
Övriga kostnader	287 637	33 179
Personalkostnader	785 242	828 892
Avskrivning av anläggningstillgångar	871 469	339 456
Finansiella poster	1 470 661	87 708
Inkomstskatt	93 410	5 814
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 383 317</b>	<b>4 785 848</b>



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Fastighetsförsäkring	93 054	80 139
Arvode förvaltning	331 140	319 410
Kabel-TV	140 902	134 820
IT-kostnader	40 683	5 523
Juridiska kostnader	750	428
Revisionsarvode, externt	37 850	37 612
Möteskostnader	3 800	10 737
Övriga förvaltningskostnader	18 039	9 045
Trädgårdsskötsel	138 311	153 125
Städ	211 412	192 995
Bevakningskostnader	13 424	12 796
Snöröjning	7 000	41 125
Förbrukningsmateriel	29 565	12 627
Fordons- och maskinkostnader	8 862	11 392
Vatten	278 011	295 741
El	216 399	285 198
Uppvärmning	1 562 223	1 256 961
Soppantering	143 620	129 473
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 275 044</b>	<b>2 989 147</b>



**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>BOA (kvm):</b>	<b>12084</b>	<b>12084</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	12	11
IT-kostnader	3	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Trädgårdsskötsel	11	13
Städ	17	16
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	1	3
Förbrukningsmateriel	2	1
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	23	24
El	18	24
Uppvärmning	129	104
Sophantering	12	11
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>271</b>	<b>247</b>

# 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 Riksbyggens Brf Folkungarna styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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](http://www.riksbyggen.se)