



Brf Folkungarna
Org nr 714800-0370
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-15
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen till och med stämman 11 Maj 2011

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Daniel Appel	Suppleant
Maj-Lis Rapp	Suppleant
Eva Sörell	Suppleant

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Ann-Christin Olsson	Ordförande	Föreningen/styrelsen
Magnus Larsson	Vice ordförande	Föreningen/styrelsen
Erik Lindblom		Föreningen
Harri Lindgren	Kassör	Föreningen/styrelsen
Susanne Jussén		Föreningen
Per Baggens		Föreningen
Anna Malmborg		Föreningen

Styrelsesuppleanter

Daniel Appel	Föreningen
Maj-Lis Rapp	Föreningen
Eva Sörell	Föreningen

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Bengt Leander (sammankallande)
Lars-Johan Wennerström
Mikael Andersson

Trivselkommité

Anna-Karin Listh (sammankallande)
Britt-Marie Larsson
Paul Hedberg

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 1960-62. Fastighetens adress är Folkungavägen 17-27 med udda adresser, Folkungavägen 20-22, Studievägen 1-19 med udda adresser samt Minervavägen 5A, 5B och 5C.

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

Årets taxeringsvärde	120 985 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 393 000 kr

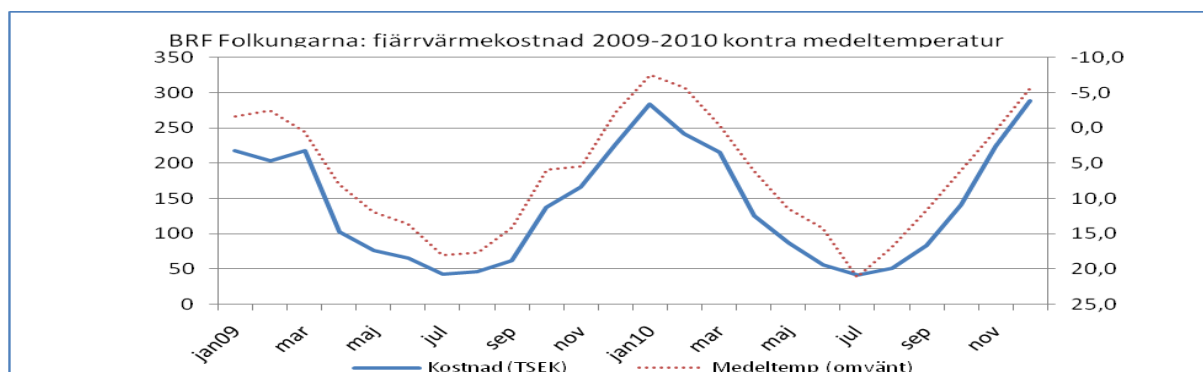
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms stads Brandskyddskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

Året 2010 var året föreningen började med något så trevligt som onsdagsfika. Tack vare engagerade medlemmar har detta blivit en mycket trevlig varannan-onsdags-tradition för många av oss, som dessutom har gett ringar på vattnet till andra föreningar i Sollentuna kommun. Fram till nu har runt eller drygt 30 träffar hållits på föreningens bekostnad för 1700 kronor, vilket blir ungefär 30 öre per medlem och onsdagsträff, vilket styrelsen tycker är en ren investering.

2010 var också året då Sverige förlamades av en sträng och mycket snörik vinter. Nu i skrivande stund, så har vi genomlidit ytterligare en till.

Styrelsens kassör har kontrollerat energikostnaderna i förhållande till dygnsmedeltemperaturen under en period och funnit att debiteringarna väl följer aktuell vädersituation. Resultatet kan ni själva ta del av i nedan diagram.



Ett beslut om tilläggsisolering av vindarna togs, men det kunde inte ske förrän i slutfasen av vintern. Innan vi hann påbörja detta, hann fjärrvärmen springa läck.

Självklart gjorde den det när det var som kallast. Utan framtida prognos om mildare väder inom synhåll, så var nu goda råd dyra. Vi hade att välja mellan att söka läckan och eventuellt spilla tid, eller lägga en helt ny ledning, parallellt med den befintliga. Eftersom vi kunde hålla kontroll på husens värme, genom regelbundna besök i undercentralerna, valde vi att lägga parallellt rör och endast stänga av värmen under 3-4 timmar för inkoppling av ny installation.

När allt var i sin ordning igen, var det en spänd styrelse som tog en djup lättnadens suck.

Så var det ju det här med tilläggsisoleringen. Jisses vad mycket snö det var och så otroligt mycket istappar. Överallt, oavsett om det var här eller där, var det mängder med istappar. Vi hade i föreningen daglig övervakning av detta, för att ingen eller inget skulle komma till skada och det gjorde det inte heller. I mitten av februari påbörjades hur som, arbetet med tilläggsisoleringen.

När vi nu skriver 2010 års förvaltningsberättelse, kan vi ju glädja oss åt, att denna vinter behövde vi i alla fall inte oroliga för istappar uppifrån, men isen underifrån kunde vi inte göra så värst mycket åt, mer än att sanda så gott det gick.

Något annat som var positivt under året, var att vi fick ett väldigt bra resultat av den energideklaration som gjordes våren 2010. Några ytterligare uttryckligen klara energibesparande åtgärder föreslog man inte, vilket vi kan tolka det så som om att vi gör nog så gott det går.

Inte nog med det! Vi fick äntligen ett nytt torkskåp i Kvarteret Sågen och en nymodighet i form av en sådan, i Kvarteret Spiran.

2010 var även året det skulle göras en OVK (obligatorisk ventilationskontroll), vilket är något som görs med jämna mellanrum. Eftersom det vid isoleringsarbetena visade sig att våra rensluckor på vinden var övertäckta med presenning (förmodligen sedan tidigare gjord isolering) så gjordes en rejäl rensning av dessa i samband med OVKn.

Året var också det år som Sollentuna Kommun bytte ut majspåsarna till papperspåsar för komposterbart hushållsavfall. Den förändringen gick över förväntan och snart var alla majspåsar ett minne blott.

I april var det dags för Lasse att gå i pension, men vår trogne medarbetare lämnade oss till en början "bara" på halvtid (tack och lov). Vi hade alla lite svårt att ha ordning på när han var i tjänst och när han var ledig samt att det visade sig att en halvtid var lite för knapp. När sommaren var över kom förslaget att han skulle ha en 60%ig arbetstid, vilket godtogs av alla parter.

Under våren installerades brandsläckare i samtliga trappuppgångar, samt i vissa allmänna utrymmen. Vår av styrelsen utsedde "säkerhetsansvarige" Per Baggens, gjorde ett förträffligt arbete och vi var klara i god tid innan en lag om detta trädde ikraft.

En sopsorteringsanläggning står högt på listan över vad som är viktigt för oss alla. Men det visade sig inte vara helt klart vad som skulle sorteras eller inte. Vi träffade Sollentuna Kommun redan på försommaren och gick igenom de regler som gäller, samt vad som ska sorteras och vad man anser är hushållssopor.

När höstterminen startade för styrelsen bjöds Sita in för att om möjligt vara oss behjälpliga med hur en anläggning ska se ut, materialval, hur många kärl behövs och vilken storlek, frågorna var oändligt många.

Att sortera trodde vi var en enkel fråga, men så var verkligen inte fallet. Nu gick det upp att det var stor skillnad på kartong och wellpapp när det gäller sorteringsfrågan, mjuk och hård plast, papper och tidningar etc. och plötsligen hade det hela blivit en vetenskap för oss som inte var så värst insatt i frågan. Eftersom kommunen endast har ansvar för viss typ av avfall, skulle vi kunna sortera långt mer än vad kommunens sorteringsstationer idag "erbjuder", men för att komma framåt i frågan, beslöts att så här i en början alla fall, gå på kommunens linje.

Så var det dags att pröva ärendet hos byggnadsnämnden. Redan vid stämman den 28 april 2010, stod det klart att våra grönytor var så kallad "prickad mark", vilket i klartext betyder att de inte får bebyggas. Styrelsen hade här ett juridiskt hinder att besegra.

Vår ansökan om bygglov avslogs av miljö- och byggnadsnämnden, inte i huvudsak av den prickade marken (även om det fanns under beaktande), utan anläggningarnas placering och dess storlek. Styrelsen har nu arbetat fram ett nytt förslag, för att om möjligt kunna blidka kommunen och få ett godkännande för uppförande av "stationen".

Efter lång och trogen tjänst beslöt sig vår fastighetsskötare Lasse Engberg att säga upp sig för att gå i pension på heltid. Lasse avslutar sin tjänstgöring per 30 april 2011, men vi hoppas väl på att han hälsar på oss nu vid årets stämma, så att vi får tacka honom på ett sätt som han förtjänar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under år 2010 skedde 9 överlåtelse av lägenheter i föreningen (2009 27 st). Borträknat är arv, gåvor etc. så var genomsnittspriserna
för 1 rum o kök 23.411:-/kvm (25.640:-/kvm 2009)
för 2 rum o kök 22.809:-/kvm (21.234:-/kvm)
för 3 rum o kök 20.418:-/kvm (17.288:-/kvm)
för 4 rum o kök 20.321:-/kvm (19.481:-/kvm)

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 193 tkr och planerat underhåll för 2 249 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	8 032	7 869	7 446	7 057	6 777
Årets resultat	- 2 317	- 1 406	2 700	1 759	997
Resultat efter fondförändringar	- 430	350	1 670	970	713
Balansomslutning	60 077	63 701	49 899	15 600	11 190
Soliditet %	14%	17%	24%	61%	69%
Likviditet %	190%	300%	153%	88%	127%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,04%	0,06%	0,04%	0,04%	0,25%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	599	579	577	550	523
Driftskostnad, kr / kvm *	302	271	241	243	231
<i>* Uppvärmning ökat med 52% under perioden 2006-2010.</i>					
Underhållsfond, kr / kvm	284	436	577	494	430
Lån, kr / kvm	4 025	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 oktober 2010 då avgifterna höjdes med 10%.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
ComHem AB	Kabeltv
Städpulsen	Städning
Sollentuna Energi/Stadsnät	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 126 349
Årets resultat före fondförändring	-2 316 981
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-362 874
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 249 734</u>
Summa över/underskott	3 696 228

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 696 228

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 665 178	7 432 891
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 426	- 4 771
Övriga förvaltningsintäkter	3	370 125	441 119
		<u>8 031 877</u>	<u>7 869 239</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 193 362	- 345 589
Planerat underhåll	5	-2 249 734	-2 011 375
Fastighetsavgift/skatt		- 252 464	- 242 890
Driftskostnader	6	-3 644 176	-3 275 044
Övriga kostnader	7	- 117 669	- 287 637
Personalkostnader	8	- 658 051	- 785 242
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 879 878	- 871 469
		<u>-7 995 334</u>	<u>-7 819 247</u>
Rörelseresultat		36 543	49 992
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	1 358	108 533
Räntekostnader	11	-2 354 881	-1 470 661
		<u>-2 353 524</u>	<u>-1 362 128</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 316 981	-1 312 135
Inkomstskatt		0	- 93 410
Årets resultat		<u>-2 316 981</u>	<u>-1 405 545</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 362 874	- 256 179
lanspråktagande av underhållsfond		2 249 734	2 011 375
Förändring av underhållsfond		1 886 860	1 755 196
Resultat efter fondförändring		- 430 121	349 651

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	56 888 875	57 768 753
		<u>56 888 875</u>	<u>57 768 753</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	13	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		56 938 875	57 818 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		164	2 917
Skattefordringar		40 649	153 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	154 662	54 389
		<u>195 475</u>	<u>210 788</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	50 000	300 000
Värdepapper	16	1 567 007	4 417 007
		<u>1 617 007</u>	<u>4 717 007</u>
Kassa och bank			
	17		
Kassa och bank		5 730	4 000
Bankmedel		37 181	72 888
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 283 068	877 578
		<u>1 325 979</u>	<u>954 465</u>
Summa omsättningstillgångar		3 138 461	5 882 260
SUMMA TILLGÅNGAR		60 077 336	63 701 013

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 088 000	1 088 000
Underhållsfond		3 524 049	5 410 909
Reservfond		116 480	116 480
		<u>4 728 529</u>	<u>6 615 389</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 126 349	3 776 698
Årets resultat		-2 316 981	-1 405 545
Avsättning till underhållsfond		- 362 874	- 256 179
lanspråktagande av underhållsfond		2 249 734	2 011 375
		<u>3 696 228</u>	<u>4 126 349</u>
Summa eget kapital		8 424 757	10 741 737
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	50 000 000	51 000 000
		<u>50 000 000</u>	<u>51 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 700	41 188
Skatteskulder		23 524	321 444
Medlemmarnas reparationsfond		14 720	17 526
Övriga skulder	20	157 921	163 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 339 714	1 415 994
		<u>1 652 579</u>	<u>1 959 276</u>
Summa skulder		51 652 579	52 959 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 077 336	63 701 013

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån **58 856 900** **58 856 900**

Ansvarsförbindelser

Fastigo Garantibelopp

10428

10290

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

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.

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.

Brf Folkungarna

714800-0370

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

67 år

Standardförbättringar och markanläggningar

7-30 år

Inventarier

3 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 **2009-12-31****Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder

7 240 408 7 008 294

Årsavgifter, övriga

23 496 23 496

Hyror, lokaler

113 601 115 087

Hyror, garage

137 160 136 779

Hyror, p-platser

149 612 148 335

Hyror, övriga

900 900

7 665 178 7 432 891**Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 838 - 381

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 2 588 - 4 390

- 3 426 - 4 771**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

Återförd tidigare reserverad kostnad för Bredband

370 125 0

Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar

0 441 119

370 125 441 119**Not 4 Reparationer**

Bostäder

20 341 194 607

Lokaler

0 14 575

Tvättstugor

1 796 13 810

Gemensamma utrymmen

0 3 876

Reparationer - Installationer

0 7 925

Vatten/Avlopp

16 652 0

Värme

14 482 1 750

Ventilation

1 481 5 264

Elinstallationer

31 206 20 426

Övriga installationer

15 790 35 597

Huskropp

0 33 798

Gårdar och grönanläggningar

0 11 500

Garage och parkeringsplatser

1 814 0

Vandalisering

0 2 461

Radon

80 000 0

Självrisk

9 800 0

193 362 345 589

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	85 563	0
Trapphus	0	1 800 000
Underhåll - Installationer	0	9 375
Värme	1 444 177	0
Ventilation	719 994	0
Bilvärme	0	202 000
	<hr/>	<hr/>
	2 249 734	2 011 375

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	93 440	93 054
Arvode förvaltning	331 140	331 140
Kabel-TV	140 243	140 902
IT-kostnader	34 684	40 683
Juridiska kostnader	- 750	750
Revisionsarvode, externt	41 900	37 850
Möteskostnader	3 800	3 800
Övriga förvaltningskostnader	9 686	18 039
Trädgårdsskötsel	168 578	138 311
Städ	192 111	211 412
Sotning	111 250	0
Bevakningskostnader	14 084	13 424
Snöröjning	- 25 575	7 000
Förbrukningsmateriel	35 859	29 565
Fordons- och maskinkostnader	15 034	8 862
Vatten	242 285	278 011
El	254 788	216 399
Uppvärmning	1 839 499	1 562 223
Sophantering	142 121	143 620
	<hr/>	<hr/>
	3 644 176	3 275 044

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	3 125	4 000
Kontorsmateriel	17 959	12 926
Telefon och porto	8 245	7 331
Konstaterade förluster hyror/avgifter	8	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 150	3 175
Konsultarvoden	0	112 500
Bankkostnader	1 145	615
Övriga externa kostnader	84 037	147 090
	<hr/>	<hr/>
	117 669	287 637

2010-12-31 2009-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	237 003	322 288
Personalomkostnader fastighetsskötare	8 420	9 136
Styrelsearvode och möteskostnader	161 250	179 150
Uttagsskatt	83 398	112 753
Arvode vicevärd	16 500	13 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	1 600	953
Summa	510 171	639 780
Sociala kostnader	147 880	145 462
	658 051	785 242

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och stambyte	703 695	691 140
Avskrivning standardförbättringar	172 620	172 620
Markinventarier	3 563	3 563
Maskiner och inventarier	0	4 146
	879 878	871 469

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	0	137
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	649	1 590
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	92	177
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	141	502
Övriga ränteintäkter	476	130
Övriga finansiella intäkter	0	105 996
	1 358	108 533

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 317 301	1 463 215
Övriga räntekostnader	37 580	6 696
Övriga finansiella kostnader	0	750
	2 354 881	1 470 661

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	9 416 000	9 416 000
Standardförbättringar	59 197 025	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
	68 630 838	17 361 587

	2010-12-31	2009-12-31
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	51 269 251
	<hr/> 0	<hr/> 51 269 251
Summa anskaffningsvärden	68 630 838	68 630 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 337 629	-5 196 389
Standardförbättringar	-5 517 330	-4 794 810
Markinventarier	- 7 126	- 3 563
	<hr/> -10 862 085	<hr/> -9 994 762
Årets avskrivning byggnader	- 141 240	- 141 240
Årets avskrivning standardförbättringar	- 735 075	- 722 520
Årets avskrivning markinventarier	- 3 563	- 3 563
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 741 963	-10 862 085
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 888 875	57 768 753
Varav		
Byggnader	3 937 131	4 078 371
Standardförbättringar	52 944 620	53 679 695
Markinventarier	7 124	10 687
Taxeringsvärden		
bostäder	119 000 000	84 000 000
lokaler	1 985 000	1 393 000
Totalt taxeringsvärde	120 985 000	85 393 000
varav byggnader	78 435 000	60 893 000
Not 13 Bostadsrätter		
Andelar i bostadsrättsföreningar	50 000	50 000
Föreningen äger ett bostadsrättsgarage	<hr/> 50 000	<hr/> 50 000
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 019	37 154
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 368	4 418
Övriga förutbetalda driftskostnader	3 694	3 521
Upplupna ränteintäkter	69	27
Fastighetsförsäkring	102 670	4 427
Övrigt	4 842	4 842
	<hr/> 154 662	<hr/> 54 389

2010-12-31 2009-12-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		50 000	300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	50 000	1,20	2011-01-15

Not 16 Värdepapper

Luxfond Swedbank	1 567 007	4 417 007
	<hr/>	<hr/>
	1 567 007	4 417 007

Antal andelar: 12 444,1159 Marknadsvärde 2010-12-31: 1 689 039,85 kr

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 730	4 000
Bankmedel med Nordea	37 181	72 888
Avräkning med Swedbank	1 283 068	877 578
	<hr/>	<hr/>
	1 325 979	954 465

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls	Resultat
	och uppl.	fond	
	avgift		
Vid årets början	1 204 480	5 410 909	4 126 349
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			1 886 860
Avsättning till underhållsfond		362 874	
Uttag ur underhållsfond		-2 249 734	
Årets resultat			-2 316 981
Vid årets slut	1 204 480	3 524 049	3 696 228

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	50 000 000	51 000 000
Skuld vid årets slut	50 000 000	51 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOT	3,40	2012-03-26	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK HYPOT	3,50	2015-06-11	10 000 000		1 000 000	9 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,00	2013-12-20	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
			51 000 000		1 000 000	50 000 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	9 421	14 471
Avräkning HUS	0	138
Avräkning LÅN	148 500	148 515
	<hr/>	<hr/>
	157 921	163 124

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	36 700	26 486
Upplupna räntekostnader	224 507	226 806
Upplupna elkostnader	33 955	22 734
Upplupna vattenavgifter	22 749	16 080
Upplupna värmekostnader	288 771	225 821
Upplupna kostnader för renhållning	35 363	35 243
Upplupna revisionsarvoden	18 000	30 100
Upplupna styrelsearvoden	32 100	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	370 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 791
Förutbetalda hyror och avgifter	647 569	380 809
	<hr/>	<hr/>
	1 339 714	1 415 994

Sollentuna 2011-

Ann-Christin Olsson

Magnus Larsson

Erik Lindblom

Harri Lindgren

Per Baggens

Susanne Jussén

Anna Malmborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

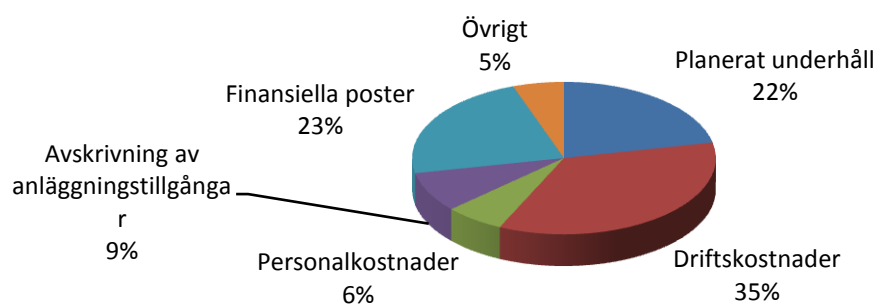
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor
Finnhammars AB

Herman Sandqvist
Föreningsvald revisor

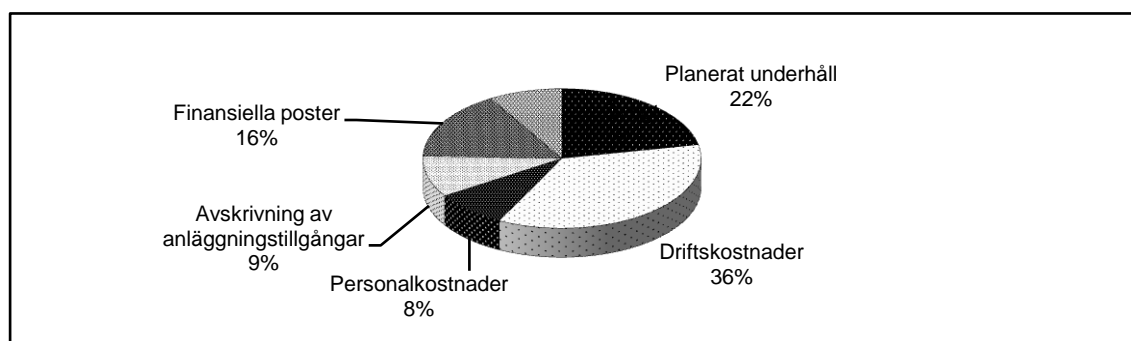
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	193 362	345 589
Planerat underhåll	2 249 734	2 011 375
Fastighetsavgift/skatt	252 464	242 890
Driftskostnader	3 644 176	3 275 044
Övriga kostnader	117 669	287 637
Personalkostnader	658 051	785 242
Avskrivning av anläggningstillgångar	879 878	871 469
Finansiella poster	2 354 881	1 470 661
Inkomstskatt	0	93 410
Summa kostnader	10 350 215	9 383 317

Cirkeldiagram 2010



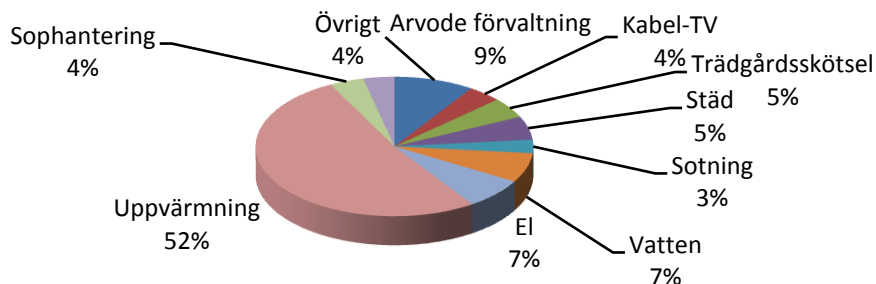
Cirkeldiagram 2009



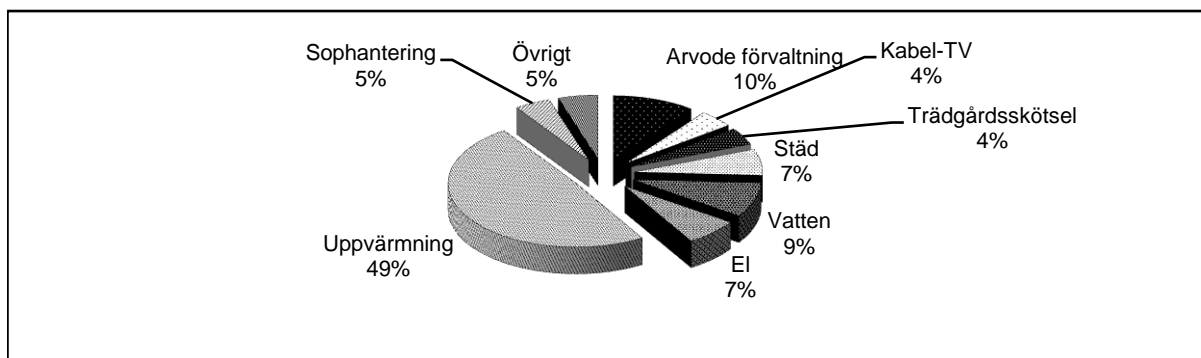
Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	93 440	93 054
Arvode förvaltning	331 140	331 140
Kabel-TV	140 243	140 902
IT-kostnader	34 684	40 683
Juridiska kostnader	- 750	750
Revisionsarvode, externt	41 900	37 850
Möteskostnader	3 800	3 800
Övriga förvaltningskostnader	9 686	18 039
Trädgårdsskötsel	168 578	138 311
Städ	192 111	211 412
Sotning	111 250	0
Bevakningskostnader	14 084	13 424
Snöröjning	- 25 575	7 000
Förbrukningsmateriel	35 859	29 565
Fordons- och maskinkostnader	15 034	8 862
Vatten	242 285	278 011
El	254 788	216 399
Uppvärmning	1 839 499	1 562 223
Sophantering	142 121	143 620
Summa driftskostnader	3 644 176	3 275 044

Cirkeldiagram 2010



Cirkeldiagram 2009



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

12084	12084
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	27	27
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	3	3
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Trädgårdsskötsel	14	11
Städ	16	17
Sotning	9	0
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	-2	1
Förbrukningsmateriel	3	2
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	20	23
El	21	18
Uppvärmning	152	129
Sophantering	12	12
Summa driftskostnader	302	271

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 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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

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.

Riksbyggen 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.



Årsredovisningen är upprättad av
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

www.riksbyggen.se