



Brf Folkungarna
Org nr 714800-0370
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*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.

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 fastighets- 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>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen till och med stämman 11 maj 2011

Ordinarie ledamöter

Per Baggens
Susanne Jussén
Magnus Larsson
Erik Lindblom
Harri Lindgren
Anna Malmborg
Ann-Christin Olsson

Styrelsesuppleanter

Daniel Appel
Maj-Lis Rapp
Eva Sörell

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Harri Lindgren	Ordförande	Föreningen/styrelsen
Erik Lindblom	Vice ordförande	Föreningen/styrelsen
Daniel Appel	Kassör	Föreningen/styrelsen
Anna Malmborg	Ledamot	Föreningen
Maj-Lis Rapp	Ledamot	Föreningen
Susanne Jussén	Ledamot	Föreningen

Styrelsesuppleanter

Mikael Andersson	Föreningen
Ingmarie Nordqvist	Föreningen
Kjell Gustafsson	Föreningen

I tur att avgå är ledamöterna Daniel Appel, Maj-Lis Rapp och Anna Malmborg samt suppleanterna Mikael Andersson, Ingmarie Nordqvist och Kjell Gustafsson.

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
Ann-Christin Olsson

Trivselkommitté

Britt-Marie Larsson, sammankallande
Anna-Karin Listh
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 fastigheten Spiran 1 och Sägen 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	120 985 000 kr

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

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	8 190	8 032	7 869	7 446	7 057
Årets resultat	99	- 2 317	- 1 406	2 700	1 759
Resultat efter fondförändringar	23	- 430	350	1 670	970
Balansomslutning	59 085	60 077	63 701	49 899	15 600
Soliditet %	14%	14%	17%	24%	61%
Likviditet %	190%	190%	300%	153%	88%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,04%	0,04%	0,06%	0,04%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	642	599	579	577	550
Driftskostnad, kr / kvm	317	302	271	241	243
Underhållsfond, kr / kvm	290	284	436	577	494
Lån, kr / kvm	3 945	4 025	4 106	2 455	81

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

Årsavgifter

Ingen höjning under 2011 men föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
ComHem AB	Kabeltv
Städpulsen	Städning
Sollentuna Energi/Stadsnät	Bredband
MK-trädgård	Fastighetsskötsel/Trädgård

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 696 228
Årets resultat före fondförändring	98 854
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-362 874
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>286 738</u>
Summa överskott	3 718 946

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 718 946

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

Förvaltning

Under 2011 har inga större arbeten med fastigheterna behövt göras. Styrelsen har i stället fokuserat på att gå igenom och revidera olika avtal med entreprenörerna.

Städavtalet har uppdaterats. Det är fortsatt samma städfirma som sköter städningen, men avtalet har kompletterats med hänsyn till alla förändringar i fastigheterna som tillkommit sedan tidigare avtalet skrevs. Vi har nu ett mycket mer detaljerat avtal, som det är lättare att följa upp städarbetet mot.

Arbete med avtalet om att köpa tekniskt underhåll av Riksbyggen påbörjades. Detta för att det började kännas att allt för mycket engagemang från styrelsens medlemmar krävdes för deltagande i olika förbättrings- och reparationsprojekt, som styrelsen dessutom saknar den rätta kompetensen för. Detta avtal är dock inte färdigt än.

Avtal om fastighetsskötsel har tecknats, med särskilt avtal om snöröjning och halkbekämpning vid portarna och gårdarna under helgerna.

Vi har fortsatt med onsdagsfiket, och denna verksamhet är fortfarande lika uppskattad och välbesökt. Detta uppmärksammades av en lokaltidning, som kom på besök och skrev en artikel om detta.

En del förbättringar av utemiljön har gjorts under året. Taggiga buskar i närheten av barnens lekplats på Spirans gård har tagits bort och ersatts med barnvänligare varianter, och på båda gårdarna har ett antal vinbärsbuskar planterats. Ett tiotal rabatter har "adopterats" av medlemmar som har anmält intresse för att ta hand om dessa.

Höga buskar vid båda sidorna av infarten till stora parkeringsplatsen har ersatts med lägre, i syfte att förbättra sikten. Samtidigt tog man bort buskarna i de smala ytorna som fanns på vissa ställen mellan parkeringsrutorna, och ersatte med grus. Detta gjorde att det blev lättare att underhålla (det var svårt pga närheten till bilarna), och underlättade för bilägarna att kliva av och på.

Ett par döda träd har fällts i Spirans gård. I Sågen fällde man ett äppelträd, som lutade över gångvägen och försvårade snöröjningen.

Man har schaktat runt husgrunden överallt, tagit bort växter och buskar, och lagt grus för att hindra att växtligheten växer ned i dräneringen och avlopp och blockerar dessa.

Det har under året anordnats gemensamma aktiviteter såsom källarstädning och höststädning. Dessutom genomförde styrelsens medlemmar en större rensning av cykelrummen, källargångarna och barnvagnsrummen i portarna. Det hade samlats en hel del övergivna cyklar (och annat bråte) i dessa utrymmen under åren. Dessa forslades bort och samlades i ett skyddsrum. De ska förvaras där i avvaktan på att antingen ägarna återkräver dem, eller att de under 2012 kommer att säljas eller skrotas.

Styrelsen har fått ägna mycket tid åt att skapa fungerande rutiner för rapportering av garantiärenden efter stambytet. I skrivande stund tycks detta ha börjat fungera på ett tillfredsställande sätt.

Några större investeringar har inte gjorts under året, men nya datorer har skaffats till fastighetsskötaren och styrelsens sekreterare.

I april gick vår mångårige fastighetsskötare Lasse Engberg i pension. I stället för att anställa, beslutade man att köpa fastighetsskötartjänsten på halvtid av MK-Trädgård AB. Den nye fastighetsskötaren heter Rolf Wagner.

Ansträngningarna för att få bygglov till sopsorteringsanläggning påbörjades redan under 2010 och pågår sedan dess, men vi lyckades inte med detta i år heller. Detta har gjort att styrelsen har börjat tänka om i detta ärende, och kommer till stämman föreslå alternativa lösningar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under år 2011 skedde 11 överlåtelse av lägenheter i föreningen (2010 9 st). Borträknat av arv, gåvor etc. så var genomsnittspriserna

för 1 rum o kök 27.589:-/kvm (23.411:-/kvm 2010)

för 2 rum o kök 21.896:-/kvm (22.809:-/kvm)

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 192 175	7 665 178
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 269	- 3 426
Övriga förvaltningsintäkter	3	960	370 125
		<u>8 189 866</u>	<u>8 031 877</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 279 173	- 193 362
Planerat underhåll	5	- 286 738	-2 249 734
Fastighetsavgift/skatt		- 256 011	- 252 464
Driftskostnader	6	-3 827 689	-3 644 176
Övriga kostnader	7	- 33 366	- 117 669
Personalkostnader	8	- 414 092	- 658 051
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 892 810	- 879 878
		<u>-5 989 878</u>	<u>-7 995 334</u>
Rörelseresultat		2 199 988	36 543
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	8 161	1 358
Räntekostnader	11	-2 109 295	-2 354 881
		<u>-2 101 134</u>	<u>-2 353 524</u>
Resultat efter finansiella poster		98 854	-2 316 981
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>98 854</u>	<u>-2 316 981</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 362 874	- 362 874
lansspråktagande av underhållsfond		286 738	2 249 734
Förändring av underhållsfond		- 76 136	1 886 860
Resultat efter fondförändring		22 718	- 430 121

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	55 996 065	56 888 875
Pågående byggnation och förskott	13	79 000	0
		<u>56 075 065</u>	<u>56 888 875</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	14	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		56 125 065	56 938 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 319	164
Skattefordringar		120 274	23 805
Skattekonto		17 508	16 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	149 808	154 662
		<u>291 909</u>	<u>195 475</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	750 000	50 000
Värdepapper	17	567 007	1 567 007
		<u>1 317 007</u>	<u>1 617 007</u>
Kassa och bank			
Handkassa	18	6 821	5 730
Bankmedel		- 25 992	37 181
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 370 595	1 283 068
		<u>1 351 424</u>	<u>1 325 979</u>
Summa omsättningstillgångar		2 960 341	3 138 461
SUMMA TILLGÅNGAR		59 085 405	60 077 336

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 088 000	1 088 000
Underhållsfond		3 600 185	3 524 049
Reservfond		116 480	116 480
		<u>4 804 665</u>	<u>4 728 529</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 696 228	4 126 349
Årets resultat		98 854	-2 316 981
Avsättning till underhållsfond		- 362 874	- 362 874
Ianspråktagande av underhållsfond		286 738	2 249 734
		<u>3 718 946</u>	<u>3 696 228</u>
Summa eget kapital		8 523 611	8 424 757
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	49 000 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 578	116 700
Skatteskulder		64 900	23 524
Medlemmarnas reparationsfond		14 720	14 720
Övriga skulder, kortfristiga	21	107 395	157 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 320 201	1 339 714
		<u>1 561 794</u>	<u>1 652 579</u>
Summa skulder		50 561 794	51 652 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 085 405	60 077 336
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		58 856 900	58 856 900
Ansvarsförbindelser		10 637	10 428

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 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.

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	7-60 år
Inventarier	3 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	7 766 244	7 240 408
Årsavgifter, övriga	23 496	23 496
Hyror, lokaler	115 990	113 601
Hyror, garage	137 160	137 160
Hyror, p-platser	149 285	149 612
Hyror, övriga	0	900
	<hr/> 8 192 175	<hr/> 7 665 178
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 838
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 269	- 2 588
	<hr/> - 3 269	<hr/> - 3 426
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Återförd tidigare reserverad kostnad för Bredband	0	370 125
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	960	0
	<hr/> 960	<hr/> 370 125
Not 4 Reparationer		
Bostäder	1 996	20 341
Vattenskador	47 743	0
Bostäder	7 771	0
Tvättstugor	24 507	1 796
Reparationer - Installationer	27 041	0
Vatten/Avlopp	32 585	16 652
Värme	0	14 482
Ventilation	21 915	1 481
Elinstallationer	44 235	31 206
Övriga installationer	14 035	15 790
Gårdar och grönanläggningar	14 944	0
Garage och parkeringsplatser	0	1 814
Radon	0	80 000
Självrisk	42 400	9 800
	<hr/> 279 173	<hr/> 193 362
Not 5 Planerat underhåll		
Tvättstugor	0	85 563
Värme	0	1 444 177
Ventilation	0	719 994
Övrigt underhåll: trädgårdsarbeten	286 738	0
	<hr/> 286 738	<hr/> 2 249 734
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	98 131	93 440
Arvode förvaltning	338 564	331 140
Kabel-TV	158 452	140 243
IT-kostnader	36 998	34 684
Juridiska kostnader	1 640	- 750

	2011-12-31	2010-12-31
Revisionsarvode, externt	42 150	41 900
Möteskostnader	3 264	3 800
Övriga förvaltningskostnader	6 914	9 686
Fastighetsskötsel	287 069	0
Trädgårdsskötsel	122 841	168 578
Städ	225 780	192 111
Sotning	0	111 250
Obligatoriska besiktningar	23 563	0
Bevakningskostnader	18 661	14 084
Snöröjning	23 375	- 25 575
Förbrukningsmateriel	16 077	35 859
Fordons- och maskinkostnader	17 036	15 034
Vatten	276 708	242 285
El	216 595	254 788
Uppvärmning	1 709 783	1 839 499
Sopphantering	204 088	142 121
	<u>3 827 689</u>	<u>3 644 176</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 000	3 125
Kontorsmateriel	9 358	17 959
Telefon och porto	9 070	8 245
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	8
Medlems- och föreningsavgifter	4 125	3 150
Bankkostnader	1 425	1 145
Övriga externa kostnader	7 388	84 037
	<u>33 366</u>	<u>117 669</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	82 724	237 003
Personalomkostnader fastighetsskötare	2 542	8 420
Styrelsearvode och möteskostnader	227 800	161 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 500	0
Uttagskatt	0	83 398
Arvode vicevärd	10 000	16 500
Föreningsvald revisor	- 2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	0	1 600
Övriga personalkostnader	4 950	0
Summa	<u>332 516</u>	<u>510 171</u>
Sociala kostnader	81 576	147 880
	<u>414 092</u>	<u>658 051</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och standardförbättringar	716 627	703 695
Avskrivning om- och tillbyggnader	172 620	172 620
Markinventarier	3 563	3 563
	<u>892 810</u>	<u>879 878</u>

	2011-12-31	2010-12-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 105	649
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 090	92
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	302	141
Övriga ränteintäkter	664	476
	<u>8 161</u>	<u>1 358</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 038 302	2 317 301
Övriga räntekostnader	70 830	37 580
Övriga finansiella kostnader	163	0
	<u>2 109 295</u>	<u>2 354 881</u>
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 416 000	9 416 000
Standardförbättringar	59 197 025	59 197 025
Markinventarier	17 813	17 813
	<u>68 630 838</u>	<u>68 630 838</u>
Summa anskaffningsvärden	68 630 838	68 630 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 478 869	-5 337 629
Standardförbättringar	-6 252 405	-5 517 330
Markinventarier	- 10 689	- 7 126
	<u>-11 741 963</u>	<u>-10 862 085</u>
Årets avskrivning byggnader	- 141 240	- 141 240
Årets avskrivning standardförbättringar	- 748 007	- 735 075
Årets avskrivning markinventarier	- 3 563	- 3 563
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 634 773	-11 741 963
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 996 065	56 888 875
Varav		
Byggnader	3 795 891	3 937 131
Standardförbättringar	52 196 613	52 944 620
Markinventarier	3 561	7 124

2011-12-31 2010-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	119 000 000	119 000 000
lokaler	1 985 000	1 985 000
Totalt taxeringsvärde	120 985 000	120 985 000
varav byggnader	78 435 000	78 435 000

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	79 000	0
	<u>79 000</u>	<u>0</u>

Not 14 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	50 000	50 000
Föreningen äger ett bostadsrättsgarage	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning	675	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 644	39 019
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 747	4 368
Övriga förutbetalda driftskostnader	1 170	3 694
Upplupna ränteintäkter	800	69
Fastighetsförsäkring	104 470	102 670
Övrigt	3 302	4 842
	<u>149 808</u>	<u>154 662</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	750 000	50 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	750 000	2,40 2012-01-13

Not 17 Värdepapper

Luxfond Swedbank	567 007	1 567 007
	<u>567 007</u>	<u>1 567 007</u>

Antal andelar 12 444, 1159 Marknadsvärde 2011-12-31: 702 271,76 kr

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	6 821	5 730
Checkräkningskredit: beviljad kredit uppgår till 3 500 000 kr	- 25 992	37 181
Avräkning med Swedbank	1 370 595	1 283 068
	<u>1 351 424</u>	<u>1 325 979</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	1 204 480	3 524 049	3 696 228
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 76 136
Avsättning till underhållsfond		362 874	
Uttag ur underhållsfond		- 286 738	
Årets resultat			98 854
Vid årets slut	1 204 480	3 600 185	3 718 946

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	49 000 000	50 000 000
Skuld vid årets slut	49 000 000	50 000 000

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	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,00	2013-12-20	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,50	2014-04-25	10 000 000		1 000 000	9 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,98	2013-01-24	10 000 000			10 000 000
			50 000 000		1 000 000	49 000 000

* Årets amortering: extra amortering 1 000 000 kr

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	9 300	0
Skuld sociala avgifter och skatter	- 3 200	9 421
Avräkning LÅN	101 295	148 500
	107 395	157 921

	2011-12-31	2010-12-31
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	2 396	36 700
Upplupna räntekostnader	209 944	224 507
Upplupna elkostnader	18 923	33 955
Upplupna vattenavgifter	23 049	22 749
Upplupna värmekostnader	227 544	288 771
Upplupna kostnader för renhållning	45 225	35 363
Upplupna revisionsarvoden	0	18 000
Upplupna styrelsearvoden	99 776	32 100
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	660 845	647 569
	<u>1 320 201</u>	<u>1 339 714</u>

Sollentuna 2012-03-01

Harri Lindgren

Daniel Appel

Anna Malmborg

Erik Lindblom

Maj-Lis Rapp

Susanne Jussén

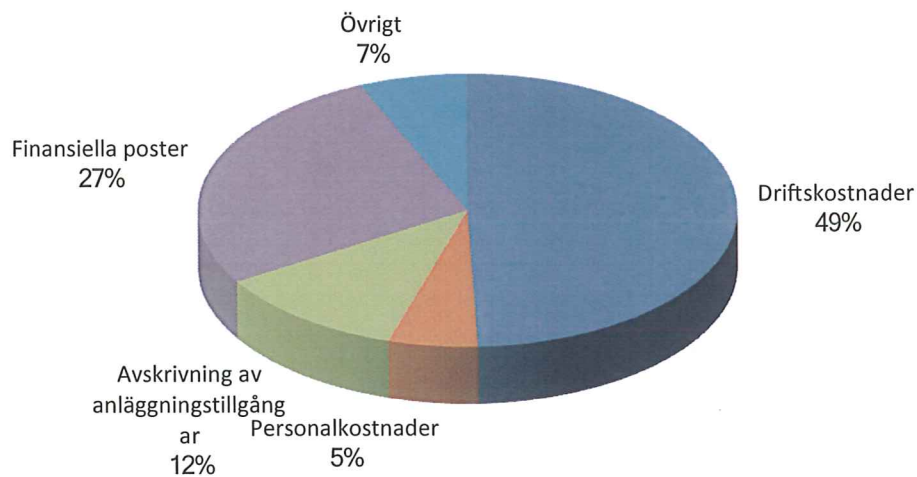
Vår revisionsberättelse har avlämnats den 6 mars 2012

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor
Finnhammars AB

Herman Sandqvist
Föreningsvald revisor

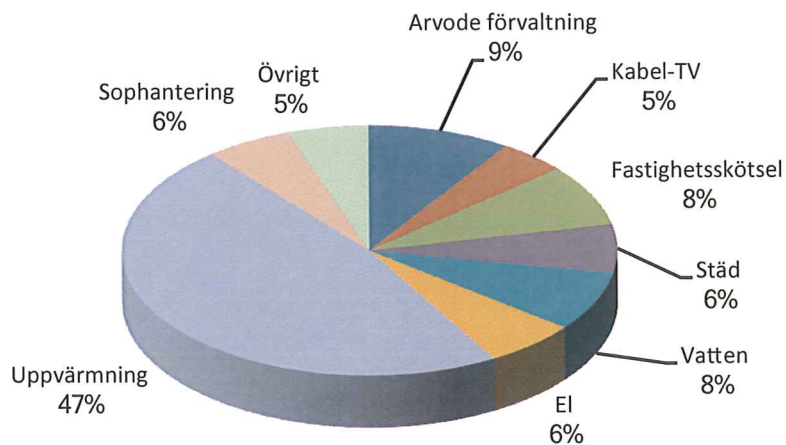
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	279 173	193 362
Planerat underhåll	286 738	2 249 734
Fastighetsavgift/skatt	256 011	252 464
Driftskostnader	3 827 689	3 644 176
Övriga kostnader	33 366	117 669
Personalkostnader	414 092	658 051
Avskrivning av anläggningstillgångar	892 810	879 878
Finansiella poster	2 109 295	2 354 881
Summa kostnader	8 099 173	10 350 215



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	98 131	93 440
Arvode förvaltning	338 564	331 140
Kabel-TV	158 452	140 243
IT-kostnader	36 998	34 684
Juridiska kostnader	1 640	- 750
Revisionsarvode, externt	42 150	41 900
Möteskostnader	3 264	3 800
Övriga förvaltningskostnader	6 914	9 686
Fastighetsskötsel	287 069	0
Trädgårdsskötsel	122 841	0
Städ	225 780	192 111
Sotning	0	111 250
Obligatoriska besiktningar	23 563	0
Bevakningskostnader	18 661	14 084
Snöröjning	23 375	- 25 575
Förbrukningsmateriel	16 077	35 859
Fordons- och maskinkostnader	17 036	15 034
Vatten	276 708	242 285
El	216 595	254 788
Uppvärmning	1 709 783	1 839 499
Soppantering	204 088	142 121
Summa driftskostnader	3 827 689	3 475 598



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

12095

12095

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	28	27
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	3	3
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	24	0
Trädgårdsskötsel	10	14
Städ	19	16
Sotning	0	9
Obligatoriska besiktningar	2	0
Bevakningskostnader	2	1
Snöröjning	2	-2
Förbrukningsmateriel	1	3
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	23	20
El	18	21
Uppvärmning	141	152
Sophantering	17	12
Summa driftskostnader	317	302

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 finansieras (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.



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
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

