
Årsredovisning

Brf Folkungarna
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 714800-0370

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Folkungarna får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen till och med stämman 14 mars 2012

Ordinarie ledamöter

Harri Lindgren
Erik Lindblom
Anna Malmberg
Daniel Appel
Susanne Jussén
Maj-Lis Rapp

Styrelsesuppleanter

Kjell Gustafsson
Ingmarie Nordqvist
Mikael Andersson

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sven Tellström	Ordförande
Mikael Andersson	Vice ordförande
Ann-Christin Olsson	Sekreterare
Daniel Appel	Kassör
Niklas Birgersson	Ledamot
Maj-Lis Rapp	Ledamot
Ingmarie Nordqvist	Ledamot

Utsedd av

Föreningen/styrelsen
Föreningen/styrelsen
Föreningen/styrelsen
Föreningen
Föreningen
Föreningen
Föreningen

Styrelsesuppleanter

Kjell Gustafsson	Föreningen
Michel Vasmatzis	Föreningen/Avgått pga flytt
Åke Pettersson	Föreningen

I tur att avgå är ledamöterna Ingmarie Nordqvist, Niklas Birgersson, Sven Tellström samt suppleanterna Kjell Gustafsson, Åke Pettersson.

Ordinarie revisorer

Herman Sandquist	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)	Föreningen
Lars-Johan Wennerström	Föreningen
Sussane Jussén	Föreningen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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, 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 Stockhoms stads Brandskyddskontor.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 349 tkr och inget planerat underhåll.
Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 587	8 190	8 032	7 869	7 446
Årets resultat	710	99	- 2 317	- 1 406	2 700
Resultat efter fondförändringar	347	23	- 430	350	1 670
Balansomslutning	60 155	59 111	60 077	63 701	49 899
Soliditet %	15%	14%	14%	17%	24%
Likviditet %	125%	188%	190%	300%	153%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,10%	0,04%	0,04%	0,06%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	674	642	599	579	577
Driftskostnad, kr / kvm	341	317	302	271	241
Underhållsfond, kr / kvm	319	290	284	436	577
Lån, kr / kvm	3 945	3 945	4 025	4 106	2 455

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

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
Sollentunaenergi/Stadsnät	Bredband
Sollentunaenergi	Uppvärmning
Sollentunaenergi	Sophantering
Sollentunaenergi	El
MK-trädgård	Fastighetsskötsel/Trädgård

Förvaltning

År 2012 har minst sagt varit ett spännande styrelseår. En stor del av styrelsens ledande befattningar byttes ut och vi har fått lägga en hel del tid på att få rutiner att fungera internt. Nu och inför fortsatt 2013 har vi en stark styrelse med medlemmar som har provat på många befattningar och uppgifter. Under 2012 har 14st protokollförda sammanträden hållits.

Styrelsen har fortsatt från 2011 fått hantera rullande garantiärenden efter stambytet, vilket ständigt visar sig vara tidskrävande. Vi går nu in på sista året av garantitiden och blickar tillbaka, inte minst över 2012 där vi fått lägga mycket energi, men där resultatet i slutändan blivit till det bättre!

Vi har 2012 tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt och ska hjälpa oss att fortsätta ta hand om våra bostäder. 2012 har vi inte gjort några större arbeten med stora utgifter utan istället valt att amortera 2,1 Mkr på våra lån (januari 2013).

Vi har dock rustat upp lekplatserna på båda gårdarna med nya sandlådor och gungställningar samt att varje gård har fått ett nytt förvaringsrum för leksaker. Vi har även köpt nya blomlådor till båda gårdarna.

Verkstaden har inbrottsäkrats genom att montera galler på dörr och fönster, och vi har genomfört brandbesiktning i samtliga uppgångar där släckare och rökluckor kontrollerats utav fackmän. Vi har även nyförskaffat släckare till båda tvättstugorna.

I samband med gallermonteringen gjorde vi även upprustning av garageportarna och sopstationerna. Garagen är 2013 budgeterade för framförallt yttre underhåll, men man kommer samtidigt se över elektroniken som var bristfälligt framdragen.

Sophanteringen har sedan RenoNorden tog över inneburit en del förändringar där våra gamla elektronikåtervinningslokaler inte längre höll måtten. Vi har nu därför en helt ny jättecontainer avsedd för detta ståendes bredvid grovsopcontainern.

Flertalet medlemmar har använt grovsopcontainern flitigt vid stora renoveringar som medfört något fler tömningar. Så länge det inte drar iväg så tycker fortfarande styrelsen att det är en fin service vi erbjuder våra medlemmar.

Vi har även utfört PCB-inventering i alla våra byggnader som glädjande kommit tillbaka negativa, positiva för oss alltså! Även en radonmätning utfördes som i stort var glädjande. Vi kommer att behöva se över och sanera i verkstadslokalen och brevidliggande lokal.

Onsdagsfikat har fortsatt som tidigare år med stor uppslutning, inte minst när det dukades för julbord i december!

Väldigt uppskattat av de som deltar och bidrar till bättre sammanhållning bland medlemmarna!

Gymmet används mer och mer av medlemmarna och rustades under hösten upp med ett nytt löpband!

Under perioden 2012-2021 planeras underhåll att utföras för 6 370 000 där större åtgärder är:

- Målning/lagning utav garage.
- Justering utav entréer.
- Målning/lagning utav sockel, takföt, takplåt, stuprör.
- Stamspolning.
- OVK samt rensning utav ventilationskanaler.
- Renovering utav fläktaggregat.
- Byte utav lekutrustning.
- Omläggning asfalt.
- Nya undercentraler.

Lägenhetsöverlåtelse

Under år 2012 skedde 23 st överlåtelser utav lägenheter i föreningen (2011, 11 st). Borräknat av arv, gåvor etc. så var genomsnittspriserna enligt följande:

För 1 rum o kök 29 291 kr/kvm

För 2 rum o kök 24 369 kr/kvm

För 3 rum o kök 20 318 kr/kvm

För 4 rum o kök 21 311 kr/kvm

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 718 946
Årets resultat före fondförändring	710 068
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-362 874
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	4 066 141

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	4 066 141

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 583 013	8 192 175
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 8 867	- 3 269
Övriga förvaltningsintäkter	3	12 653	960
		<u>8 586 799</u>	<u>8 189 866</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 349 488	- 279 173
Planerat underhåll		0	- 286 738
Fastighetsavgift/skatt		- 267 021	- 256 011
Driftskostnader	5	-4 234 055	-3 827 689
Övriga kostnader	6	- 52 903	- 33 366
Personalkostnader	7	- 212 643	- 414 092
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 906 127	- 892 810
		<u>-6 022 237</u>	<u>-5 989 878</u>
Rörelseresultat		2 564 562	2 199 988
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	182 481	8 161
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 013 375	-2 109 295
		<u>-1 830 894</u>	<u>-2 101 134</u>
Resultat efter finansiella poster		733 668	98 854
Inkomstskatt	11	- 23 600	0
Årets resultat		<u>710 068</u>	<u>98 854</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 362 874	- 362 874
Ianspråktagande av underhållsfond		0	286 738
Förändring av underhållsfond		<u>- 362 874</u>	<u>- 76 136</u>
Resultat efter fondförändring		347 194	22 718

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	55 089 938	55 996 065
Pågående byggnation och förskott	13	0	79 000
		<u>55 089 938</u>	<u>56 075 065</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	14	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		55 139 938	56 125 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 458	4 319
Skattefordringar		173 888	120 274
Övriga fordringar		631	17 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 032	149 808
		<u>351 009</u>	<u>291 909</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	0	750 000
Värdepapper	17	0	567 007
		<u>0</u>	<u>1 317 007</u>
Kassa och bank			
Handkassa		0	6 821
Bankmedel	18	689 701	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		3 974 815	1 370 595
		<u>4 664 516</u>	<u>1 377 416</u>
Summa omsättningstillgångar		5 015 525	2 986 332
SUMMA TILLGÅNGAR		60 155 463	59 111 397

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 088 000	1 088 000
Underhållsfond		3 963 059	3 600 185
Reservfond		116 480	116 480
		<u>5 167 539</u>	<u>4 804 665</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 718 946	3 696 228
Årets resultat		710 068	98 854
Avsättning till underhållsfond		- 362 874	- 362 874
Ianspråktagande av underhållsfond		0	286 738
		<u>4 066 141</u>	<u>3 718 946</u>
Summa eget kapital		9 233 679	8 523 611
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	46 900 000	49 000 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		2 100 000	0
Leverantörsskulder		506 018	54 578
Skatteskulder		0	64 900
Medlemmarnas reparationsfond		14 720	14 720
Övriga kortfristiga skulder	21	113 895	133 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 287 151	1 320 201
		<u>4 021 784</u>	<u>1 587 786</u>
Summa skulder		50 921 784	50 587 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 155 463	59 111 397
Ställda säkerheter		58 856 900	58 856 900
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		inga	10 637

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjande period. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Standardförbättringar och markanläggningar	7-60 år
Inventarier	3 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 154 141	7 766 244
Årsavgifter, övriga	23 496	23 496
Hyror, lokaler	118 610	115 990
Hyror, garage	137 160	137 160
Hyror, p-platser	149 605	149 285
	<u>8 583 013</u>	<u>8 192 175</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 900	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 521	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 446	- 3 269
	<u>- 8 867</u>	<u>- 3 269</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	2 415	0
Inkassointäkter	3 040	960
Övriga rörelseintäkter	7 198	0
	<u>12 653</u>	<u>960</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	12 386	9 767
Vattenskador	90 356	47 743
Lokaler	11 567	0
Tvättstugor	1 881	24 507
Gemensamma utrymmen	79 000	0
Installationer	24 231	27 041
Vatten/Avlopp	5 319	32 585
Värme	7 750	0
Ventilation	5 188	21 915
Elinstallationer	17 075	44 235
Övriga installationer	29 729	14 035
Gårdar och grönanläggningar	55 330	14 944
Garage och parkeringsplatser	9 676	0
Självrisk	0	42 400
	<u>349 488</u>	<u>279 173</u>

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	104 470	98 131
Arvode förvaltning	348 770	338 564
Kabel-TV	153 246	158 452
IT-kostnader	15 623	36 998
Juridiska kostnader	4 800	1 640
Revisionsarvode, externt	62 781	42 150
Möteskostnader	3 800	3 264
Övriga förvaltningskostnader	6 281	6 914
Fastighetsskötsel	417 750	287 069
Trädgårdsskötsel	188 216	122 841
Städ	234 563	225 780
Obligatoriska besiktningar	10 481	23 563
Bevakningskostnader	11 655	18 661
Snöröjning	44 375	23 375
Förbrukningsmateriel	33 182	16 077
Fordons- och maskinkostnader	4 258	17 036
Vatten	285 373	276 708
El	177 748	216 595
Uppvärmning	1 920 057	1 709 783
Sophantering	206 626	204 088
	<u>4 234 055</u>	<u>3 827 689</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 238	2 000
Kontorsmateriel	8 919	9 358
Telefon och porto	9 202	9 070
Medlems- och föreningsavgifter	4 517	4 125
Köpta tjänster	8 455	0
Bankkostnader	1 737	1 425
Övriga externa kostnader	18 835	7 388
	<u>52 903</u>	<u>33 366</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	0	82 724
Personalomkostnader fastighetsskötare	0	2 542
Styrelsearvode och möteskostnader	164 720	227 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 500	6 500
Arvode vicevärd	0	10 000
Föreningsvald revisor	5 300	- 2 000
Övriga personalkostnader	0	4 950
Summa	<u>176 520</u>	<u>332 516</u>
Sociala kostnader	36 123	81 576
	<u>212 643</u>	<u>414 092</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	729 946	716 627
Avskrivning om- och tillbyggnader	172 620	172 620
Markinventarier	3 561	3 563
	<u>906 127</u>	<u>892 810</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 742	1 105
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 283	6 090
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	489	302
Övriga ränteintäkter	886	664
Övriga finansiella intäkter, intäkt vid avyttring av fond	156 081	0
	<u>182 481</u>	<u>8 161</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 995 106	2 038 302
Övriga räntekostnader	18 269	70 830
Övriga finansiella kostnader	0	163
	<u>2 013 375</u>	<u>2 109 295</u>

Not 11 Inkomstskatt

Inkomstskatt	23 600	0
	<u>23 600</u>	<u>0</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	60 685 251	60 685 251
Standardförbättringar	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
	<u>68 630 838</u>	<u>68 630 838</u>

Summa anskaffningsvärden

68 630 838 68 630 838

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 757 951	-6 041 324
Standardförbättringar	-5 862 570	-5 689 950
Markinventarier	-14 252	-10 689
	<u>-12 634 773</u>	<u>-11 741 963</u>

Årets avskrivning byggnader

- 729 946 - 716 627

Årets avskrivning standardförbättringar

- 172 620 - 172 620

Årets avskrivning markinventarier

- 3 561 - 3 563

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 540 900 -12 634 773

Restvärde enligt plan vid årets slut

55 089 938 55 996 065

Varav

Byggnader	3 623 271	3 795 891
Standardförbättringar	51 466 667	52 196 613
Markinventarier	0	3 561

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 78 435

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Pågående byggnation och förskott

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

Not 14 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	50 000	50 000
Föreningen äger ett bostadsrättsgarage	50 000	50 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda renhållning	385	675
Förutbetalda kabel-tv-avgift	41 428	37 644
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	0	1 747
Övriga förutbetalda driftskostnader	8 887	1 170
Upplupna ränteintäkter	0	800
Förutbetalda försäkringspremier	112 332	104 470
Övrigt	0	3 302
	<u>163 032</u>	<u>149 808</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	750 000
-------------------------------------	---	---------

Not 17 Värdepapper

Luxfond Swedbank avyttrad	0	567 007
placeringen överförd till bankkonto, 2012-11-20	0	567 007

Not 18 Bankmedel

Bankmedel	689 701	0
	<u>689 701</u>	<u>0</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	116 480	1 088 000	3 600 185	3 718 946
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 362 874
Avsättning till underhållsfond			362 874	
Uttag ur underhållsfond			0	
Nya insatser och uppl. avgifter		0		
Årets resultat				710 068
Vid årets slut	116 480	1 088 000	3 963 059	4 066 141

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån		49 000 000	49 000 000
Avgår nästa års amortering		-2 100 000	0
Skuld vid årets slut		46 900 000	49 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2015-01-23	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,50%	2015-06-11	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,00%	2013-12-20	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2014-04-25	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,98%*	2013-01-24	10 000 000			10 000 000
			49 000 000			49 000 000

*Ränta vid villkorsändring 2013-01-24 3,02%, lånet bundet till 2015-11-25.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner		12 600	9 300
Skuld sociala avgifter och skatter		0	- 3 200
Avräkning LÅN		101 295	101 295
Checkräkningskredit, avslutat under 2012		0	25 992
		113 895	133 387

2012-12-31 2011-12-31

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	2 396	2 396
Upplupna räntekostnader	207 096	209 944
Upplupna drift- och underhållskostnader	6 000	0
Upplupna elkostnader	19 775	18 923
Upplupna vattenavgifter	24 039	23 049
Upplupna värmekostnader	276 283	227 544
Upplupna kostnader för renhållning	48 668	45 225
Upplupna styrelsearvoden	68 490	99 776
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 580	32 500
Förutbetalda hyror och avgifter	600 824	660 845
	<u>1 287 151</u>	<u>1 320 201</u>

Sollentuna 2013-

Sven Tellström

Mikael Andersson

Ann-Christin Olsson

Daniel Appel

Niklas Birgersson

Maj-Lis Rapp

Ingmarie Nordqvist

Vår revisionsberättelse respektive granskningsrapport har lämnats den 25 april 2013

Herman Sandquist
Föreningsvald revisor

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Folkungarna**

Org.nr. 714800-0370

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2012-01-01—2012-12-31 för Bostadsrättsföreningen Folkungarna. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Sollentuna den 25 april 2013

Herman Sandquist



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Folkungarna**

Org.nr. 714800-0370

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2012-01-01—2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2012-01-01—2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

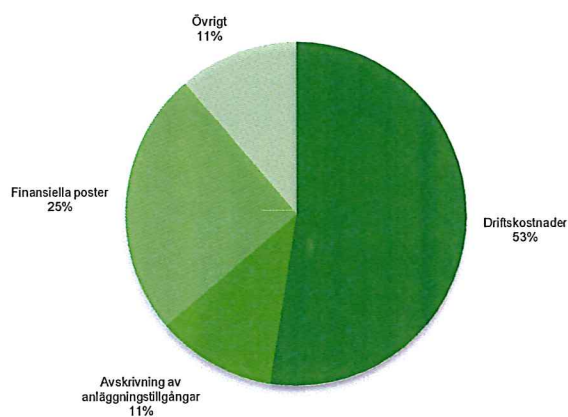
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-04-25

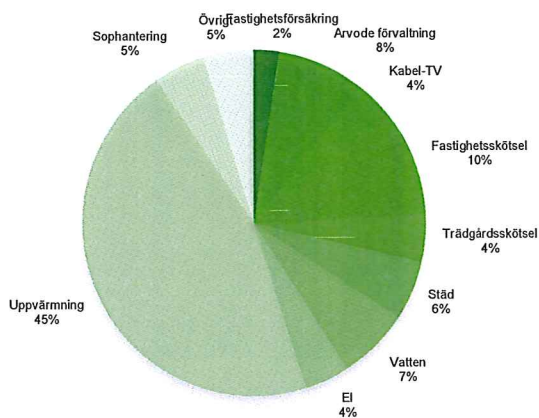
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	349 488	279 173
Planerat underhåll	0	286 738
Fastighetsavgift/skatt	267 021	256 011
Driftskostnader	4 234 055	3 827 689
Övriga kostnader	52 903	33 366
Personalkostnader	212 643	414 092
Avskrivning av anläggningstillgångar	906 127	892 810
Finansiella poster	2 013 375	2 109 295
Inkomstskatt	23 600	0
Summa kostnader	8 059 211	8 099 173



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	104 470	98 131
Arvode förvaltning	348 770	338 564
Kabel-TV	153 246	158 452
IT-kostnader	15 623	36 998
Juridiska kostnader	4 800	1 640
Revisionsarvode, externt	62 781	42 150
Möteskostnader	3 800	3 264
Övriga förvaltningskostnader	6 281	6 914
Fastighetsskötsel	417 750	287 069
Trädgårdsskötsel	188 216	122 841
Städ	234 563	225 780
Obligatoriska besiktningar	10 481	23 563
Bevakningskostnader	11 655	18 661
Snöröjning	44 375	23 375
Förbrukningsmateriel	33 182	16 077
Fordons- och maskinkostnader	4 258	17 036
Vatten	285 373	276 708
El	177 748	216 595
Uppvärmning	1 920 057	1 709 783
Sophantering	206 626	204 088
Summa driftskostnader	4 234 055	3 827 689



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	12095	12095
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	29	28
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	1	3
Revisionsarvode, externt	4	3
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	34	24
Trädgårdsskötsel	15	10
Städ	19	19
Obligatoriska besiktningar	1	2
Bevakningskostnader	1	2
Snöröjning	4	2
Förbrukningsmateriel	2	1
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	23	23
El	15	18
Uppvärmning	153	141
Sophantering	17	17
Summa driftskostnader	341	317

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

Brf Folkungarna

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Folkungarna i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

