
Årsredovisning

Brf Folkungarna
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 714800-0370

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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-C.

Total tomtarea:	15 501 m ²
Total bostadsarea:	12 095 m ²
Total lokalarea:	327 m ²

Årets taxeringsvärde	130 272 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	130 272 000 kr

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 5%.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 1 164 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte fläktar	31
Tak- och fasadrenovering	956
Renovering garagelängor	133
Övrigt	45

Förvaltning

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

Avtal**Föreningen har ingått följande avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ComHem AB	Kabel-TV
Städpulsen	Städning
Sollentuna energi/stadsnät	Bredband
Sollentuna energi	Uppvärmning
Sollentuna energi	Sophantering
Sollentuna energi	El
Sollentuna energi	Vatten
MK-trädgård	Trädgård
Driftia förvaltning AB	Fastighetsskötsel

Styrelse till och med ordinarie föreningsstämma 1 april 2014**Ordinarie ledamöter**

Sven Tellström	Ordförande
Niklas Birgersson	Vice ordförande
Michael Norek	Sekreterare
Mikael Andersson	Kassör
Maj-Lis Rapp	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Linn Fors
Stefan Jatéus
Tor Opdahl

Utsedd av

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

Föreningen
Föreningen
Föreningen

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer efter ordinarie föreningsstämma 1 april 2014

Ordinarie ledamöter

Mikael Andersson	Ordförande	Utsedd av
Niklas Birgersson	Vice ordförande	Föreningen/styrelsen
Lotta Brattberg	Sekreterare	Föreningen/styrelsen
Jessica Forsberg	Kassör	Föreningen/styrelsen
Josefin Guan	Ledamot	Föreningen

Styrelsesuppleanter

Bernt Jonas Olsson	Föreningen
Sven Tellström	Föreningen
Tony Eklundh	Föreningen

I tur att avgå är ledamöterna Niklas Birgersson, Lotta Brattberg och Josefin Guan samt suppleanterna Bernt Jonas Olsson, Sven Tellström och Tony Eklund.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Jan Better	Föreningsvald revisor	Föreningen
Peter Olofsson	Auktoriserad revisor	Föreningen
Finnhammars Revisionsbyrå AB		

Valberedning

Inga-Maria Nordqvist (sammanställande)	Föreningen
Maj-Lis Rapp	Föreningen
Stefan Jateus	Föreningen

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 464 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har i ett första skede valt att redovisa enligt K2-regelverket. Föreningen har efter översyn avseende avskrivningskostnader, justerat avskrivningsplanen för stambyte för att anpassa sig till det nya regelverket.

Verksamhetsberättelse

Medlemmar flyttar in och medlemmar flyttar ut, så även styrelsemedlemmar ibland. Efter sommaren 2014 fick vi tacka av ledamöterna Linn och Michael som båda stått för stora insatser i styrelsearbetet, som nu flyttat till hus och större boende utanför föreningen. Charlotta och Josefin steg därför upp som nya ordinarie Ledamöter. Styrelsen valde ändå att hålla en extra föreningsstämma i slutet utav året för att förstärka upp med två nya suppleanter och hälsar Tony och Bernt varmt välkomna! Totalt under 2014 har 15 stycken protokollförda sammanträden förts.

Underhållsåret 2014 har bestått utav yttre vård och renovering utav våra fastigheter. När sommaren började närma sig så slutfördes arbetet med garagelängan som påbörjades 2013. De har nu fått sin rätta färg och ska stå stadigt i många år till. Enligt planen så gjordes även en kombinerad insats där man dels lagade och förbättrade putsen på fastigheterna, samt målade om Takfot, Taksprång och stuprör, vilket inte är ett litet arbete.

Som om det inte räckte med målning så samlades även våra medlemmar till en städdag i augusti där staket och lekställningar fick sin dos med färg. Hela 30 personer slöt upp i målarkläder och bidrog till en väldigt trevlig dag i strålade solsken, och många sparade slantar på hantverkare.

Styrelsen har i år annars lagt mycket tid på vårt ansikte utåt. Vi började med att förnya våran hemsida www.folkungarna.se som nu är utav modernare och mer lätthanterlig sort, vilket resulterat i att både nya och befintliga medlemmar hittar det de söker enklare själva. I de ärenden där kontakt ändå behövs med styrelsen så har föreningen nu ett eget 08 nummer som med mobila växelfunktioner hjälper till att koppla rätt fråga till rätt person, samt att vi slipper byta kontaktnummer vid styrelsebyten.

Slutligen i samma tema så har det även tagits fram ett inflyttningsbrev som delas ut till nya medlemmar för att visa hur allt fungerar i föreningen. Vart ligger egentligen gymmet och vart ska man slänga glasflaskor? Bra att veta information helt enkelt.

Bra att veta är förövrigt att onsdags-fikat fortlöper oförändrat med ett gäng eldsjälur som bjuder in till trevligheter för samtliga medlemmar. Information fastslås i portarna samt i medlemsbladen.

I underhållsplanen som sträcker sig ifrån 2012-2021 planeras följande störr åtgärder som täcks utav nuvarande avsättning:

- OVK samt rensning utav ventilationskanaler
- Renovering utav fläktaggregat
- Byte utav lekutrustning
- Omläggning asfalt
- Nya undercentraler

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 228

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2014 skedde 18st överlåtelse utav lägenheter i föreningen (2013, 23st). Borträknat arv, gåvor etc var genomsnittspriserna enligt följande:

För 1 rum och kök: 38 580 kr/kvm

För 2 rum och kök: 29 960 kr/kvm

För 3 rum och kök: 23 469 kr/kvm

För 4 rum och kök: 22 785 kr/kvm

För 5 rum och kök: 19 262 kr/kvm

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 622	8 538	8 587	8 190	8 032
Årets resultat	35	482	710	99	- 2 317
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 073	1 008	1 253	629	- 1 800
Balansomslutning	55 935	57 185	60 155	59 111	60 077
Soliditet	17%	17%	15%	14%	14%
Likviditet	245%	189%	125%	188%	190%
Avgifts- och hyresbortfall	0,26%	0,63%	0,10%	0,04%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	674	674	674	642	599
Driftkostnader, kr/m ²	404	374	355	340	477
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	310	326	355	317	295
Underhållsfond, kr/m ²	250	302	319	290	284
Lån, kr/m ²	3 615	3 695	3 945	3 945	4 025

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 755 004
Årets resultat före fondförändring	34 537
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-390 816
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 164 002</u>
Summa överskott	5 562 727

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 562 727

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 603 408	8 529 180
Övriga rörelseintäkter	2	18 840	8 914
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 622 248	8 538 094
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 020 033	-4 648 682
Fastighetsadministration	4	- 470 709	- 474 823
Personalkostnader	5	- 236 436	- 303 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 429 218	- 916 285
Summa rörelsekostnader		-7 156 395	-6 343 003
Rörelseresultat		1 465 853	2 195 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	20 357	20 280
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 451 673	-1 744 045
Summa finansiella poster		-1 431 316	-1 723 765
Resultat efter finansiella poster		34 537	471 326
Skatter			
Inkomstskatt	9	–	10 914
Årets resultat		34 537	482 240

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 744 435	54 173 653
Inventarier, verktyg och installationer		- 0	- 0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 744 435	54 173 653
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		52 794 435	54 223 653
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 632	-
Övriga fordringar		303 462	308 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	186 322	188 734
Summa kortfristiga fordringar		492 416	496 998
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	700 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	1 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 947 845	1 064 699
Summa kassa och bank		1 947 845	1 064 699
Summa omsättningstillgångar		3 140 261	2 961 697
SUMMA TILLGÅNGAR		55 934 696	57 185 350

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 088 000	1 088 000
Reservfond		–	116 480
Fond för yttre underhåll		3 099 729	3 756 435
Summa bundet eget kapital		4 187 729	4 960 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 528 190	4 272 764
Årets resultat		34 537	482 240
Summa fritt eget kapital		5 562 727	4 755 004
Summa eget kapital		9 750 456	9 715 919
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	44 900 000	45 900 000
Summa långfristiga skulder		44 900 000	45 900 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		–	16 200
Leverantörsskulder		170 545	162 670
Övriga kortfristiga skulder	17	492	23 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 113 202	1 367 007
Summa kortfristiga skulder		1 284 239	1 569 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 934 696	57 185 350

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 58 856 900 58 856 900

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014. Föregående års resultaträkning med noter har omarbetats för att få jämförbarhet med den omarbetade uppställningen vid övergången till K2. Resultatet överensstämmer med föregående års årsredovisning.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	67 år
Standardförbättringar och markanläggningar	Linjär	7-60 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 154 360	8 154 325
Årsavgifter, övriga	23 496	23 496
Hyrer, lokaler	154 639	119 001
Hyrer, garage	137 160	137 160
Hyrer, p-platser	156 080	149 612
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 11 680	- 50 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 969	- 1 156
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 679	- 2 359
	<u>8 603 408</u>	<u>8 529 180</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	3 240	3 855
Övriga rörelseintäkter	15 600	5 059
	<u>18 840</u>	<u>8 914</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	61 118	97 420
Självrisk	2 000	–
Underhåll	1 164 002	597 440
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	241 780	240 520
Försäkringspremier	117 549	116 425
Kabel-TV	158 424	160 397
Fastighetsskötsel	310 203	349 567
Trädgårdsskötsel	142 632	158 602
Städ	225 396	220 721
Obligatoriska besiktningar	–	3 063
Bevakningskostnader	8 416	16 172
Snö- och halkbekämpning	58 313	54 613
Förbrukningsmateriel	46 988	47 063
Fordons- och maskinkostnader	830	2 395
Vatten	286 703	285 373
El	161 935	181 463
Uppvärmning	1 776 920	1 901 239
Sophantering och återvinning	256 824	216 209
	<u>5 020 033</u>	<u>4 648 682</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	363 020	357 924
IT-kostnader	9 767	13 476
Juridiska kostnader	7 775	4 394
Arvode, yrkesrevisorer	47 500	50 000
Möteskostnader	8 500	3 500
Övriga förvaltningskostnader	1 650	2 612
Kreditupplysningar	3 825	13 050
Kontorsmateriel	12 447	10 185
Telefon och porto	12 094	16 873
Bankkostnader	4 131	2 810
	<u>470 709</u>	<u>474 823</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	168 398	223 677
Övriga ersättningar till förtroendevalda	8 000	8 500
Föreningsvald revisor	4 000	6 000
Utbildning, förtroendevalda	10 400	6 900
Summa	<u>190 798</u>	<u>245 077</u>
Sociala kostnader	45 638	58 136
	<u>236 436</u>	<u>303 213</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 256 598	743 665
Om- och tillbyggnader	172 620	172 620
	<u>1 429 218</u>	<u>916 285</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 301	1 357
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 876	12 895
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 165	12
Övriga ränteintäkter	1 015	6 016
	<u>20 357</u>	<u>20 280</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 451 673	1 744 045
	<u>1 451 673</u>	<u>1 744 045</u>

Not 9 Inkomstskatt

Statlig inkomstskatt	–	- 10 914
	<u>–</u>	<u>- 10 914</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 927 774	7 927 774
Standardförbättringar	60 685 251	60 685 251
Markinventarier	17 813	17 813
Summa anskaffningsvärden	68 630 838	68 630 838
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 231 562	-7 487 897
Standardförbättringar	-6 207 810	-6 035 190
Markinventarier	-17 813	-17 813
	-14 457 185	-13 540 900
Årets avskrivning byggnader	-1 256 598	-743 665
Årets avskrivning standardförbättringar	-172 620	-172 620
Årets avskrivning markinventarier	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 886 403	-14 457 185
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 744 435	54 173 653
Varav		
Byggnader	1 623 008	2 879 606
Standardförbättringar	51 121 427	51 294 047
Taxeringsvärden		
bostäder	128 000 000	128 000 000
lokaler	2 272 000	2 272 000
Totalt taxeringsvärde	130 272 000	130 272 000
varav byggnader	87 772 000	87 772 000

Not 11 Bostadsrätter

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

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	204	5 989
Förutbetalda försäkringspremier	122 970	117 549
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 550	20 000
Förutbetald renhållning	385	385
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 079	39 606
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-	238
Övriga förutbetalda driftkostnader	784	759
Övriga periodiserade kostnader	1 350	4 208
	186 322	188 734

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					700 000	1 400 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	700 000	0,70	2015-01-17		
					700 000	1 400 000

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel		12 244	91 802
Förvaltningskonto i Swedbank		1 935 601	972 897
		1 947 845	1 064 699

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 480	1 088 000	3 756 435	4 272 764	482 240
Flytt reservfond enl årsstämmobeslut	- 116 480		116 480	–	
Disposition enl årsstämmobeslut				482 240	- 482 240
Avsättning till underhållsfond			390 816	- 390 816	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 164 002	1 164 002	
Årets resultat					34 537
Vid årets slut	–	1 088 000	3 099 729	5 528 190	34 537

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån		44 900 000	45 900 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		44 900 000	45 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,60%	Rörligt	9 000 000		1 000 000	8 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,97%	2017-10-27	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,02%	2015-11-25	7 900 000			7 900 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2015-01-23*	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,50%	2015-06-25	9 000 000			9 000 000
			45 900 000		1 000 000	44 900 000

* Lånet har bundits på 10 år tom 2024-11-25 till 2,22% ränta.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder		492	12 452
Clearing		–	11 102
		492	23 554

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	11 835	–
Upplupna räntekostnader	215 428	298 967
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 500	–
Upplupna elkostnader	16 332	17 577
Upplupna vattenavgifter	24 901	24 039
Upplupna värmekostnader	252 496	233 877
Upplupna kostnader för renhållning	56 195	54 121
Upplupna styrelsearvoden	37 668	71 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 554	22 731
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 293	643 757
	<u>1 113 202</u>	<u>1 367 007</u>

Sollentuna 2015-

Mikael Andersson

Niklas Birgersson

Lotta Brattberg

Jessica Forsberg

Josefin Guan

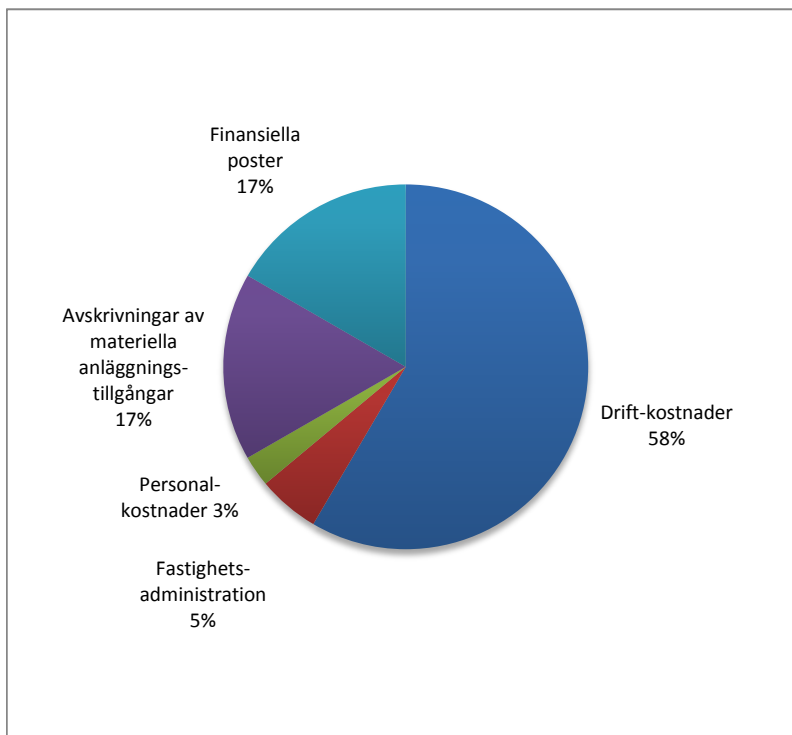
Vår revisionsberättelse har lämnats den

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Herman Sandquist
Föreningsvald revisor

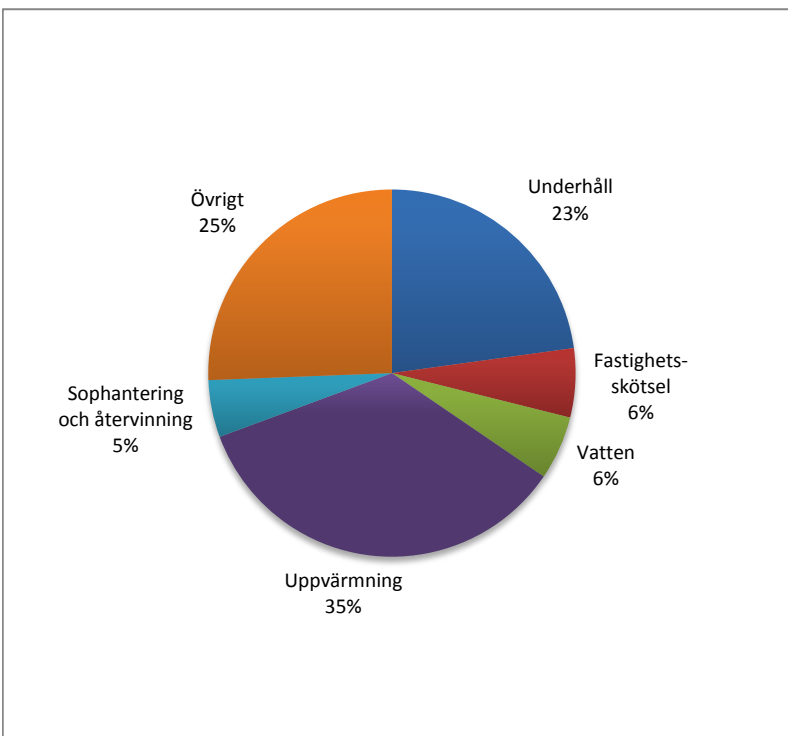
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	5 020 033	4 648 682
Fastighetsadministration	470 709	474 823
Personalkostnader	236 436	303 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 429 218	916 285
Finansiella poster	1 431 316	1 744 045
Skatter	0	- 10 914
Summa kostnader	8 587 711	8 076 134



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	61 118	97 420
Självrisk	2 000	0
Underhåll	1 164 002	597 440
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	241 780	240 520
Försäkringspremier	117 549	116 425
Kabel-TV	158 424	160 397
Fastighetsskötsel	310 203	349 567
Trädgårdsskötsel	142 632	158 602
Städ	225 396	220 721
Obligatoriska besiktningar	0	3 063
Bevakningskostnader	8 416	16 172
Snö- och halkbekämpning	58 313	54 613
Förbrukningsmateriel	46 988	47 063
Fordons- och maskinkostnader	830	2 395
Vatten	286 703	285 373
El	161 935	181 463
Uppvärmning	1 776 920	1 901 239
Sophantering och återvinning	256 824	216 209
Summa driftkostnader	5 020 033	4 648 682



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA och lokalarea (kvm):	12422	12422
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	5	8
Underhåll	94	48
Fastighetsavgift och fastighetskatt	19	19
Försäkringspremier	9	9
Kabel-TV	13	13
Fastighetsskötsel	25	28
Trädgårdsskötsel	11	13
Städ	18	18
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	5	4
Förbrukningsmateriel	4	4
Vatten	23	23
El	13	15
Uppvärmning	143	153
Sophantering och återvinning	21	17
Summa driftkostnader	404	374

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

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