

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Folkungarna  
Org nr: 714800-0370





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	11
Balansräkning .....	12

**Bilagor**  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Folkungarna får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-27.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Spiran 1 och Sågen 1, 3-4 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 nummer samt Minervavägen 5A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
29	64	64	20	3	180

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Bostadsättgarage
2	30	76	6

Total tomtarea	15 501 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	12 156 m <sup>2</sup>
Bostadsrättlokal	145 m <sup>2</sup>
Lokalarea	697 m <sup>2</sup>

2016 års taxeringsvärde\* 147 871 000 kr

\*Taxeringsvärdet uppdateras var tredje år

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen kräver att medlemmarna följer de ordningsregler som är upprättade och som är redovisade i en till varje lägenhet tillhörande Bopärm. Det kan gälla bokningsregler och städning i tvättstugan, såväl som uppsatta parkeringsregler och vad som får slängas i respektive soprumskärl, grovsopcontainer. Medlem är tillika skyldig att i lägenheten ha en fungerande brandvarnare.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Städpulsen	Städning
Sollentuna energi	Uppvärmning, sophantering, el & vatten
Riksbyggen	SBA Brandskydd
MK-trädgård	Trädgårdsskötsel
Cupola Mälardalen	Brandsläckare, rökluckor.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 442 tkr och planerat underhåll för 511 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 973 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 697 tkr (136kr/m<sup>2</sup>). Föreningens underhållsplanen uppdaterades senast 2018-11-07.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 318 000 tkr (109kr/m<sup>2</sup>).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 5%. Efter ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 390% till 522%. Förändringen beror på att år 2018 har föreningen valt att ta bort januari som en avgiftsfri månad vilket man har valt att ha i januari 2019 och även tidigare år. Det resulterar i en förändrad likviditet.

Detta beror på att avgifterna som avser januari 2018 redovisas som en skuld för föreningen när de betalas in i december 2017. Det innebär att föreningens skulder 2017 ser ut att vara högre än föregående år i och med dessa avgifter och på så sätt ser likviditeten ut att vara sämre ut för 2017.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 725 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har utfört utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	228
Huskropp utvändigt	112
Markytor	34
Dagvatten brunnar	22
Garage och p-platser	104
Övrigt underhåll	13

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Arkeby	Ordförande	2019
Marcus Nygren	Sekreterare	2019
Jan Holgersson	Kassör	2019
Robert Lundgren	Ledamot	2020 (avled under 2019)
Jelena Popovic	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Wiktorson	Suppleant	2019
Anders Johansson	Suppleant	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Herman Sandquist	Förtroendevald revisor
Bengt Beergrehn, <i>Finnhammars Revisionsbyrå</i>	Auktoriserad revisor

### Valberedning

Ann-Christine Olsson	Sammanställande
Bernt Olsson	
Göran Gardeman	

Adjungerade Ordförande	Utsedd av
Håkan Arkeby	Styrelsen

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 237 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 233 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett varav 2 gåvor och två arv, (föregående år 15).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Borräknat arv, gåvor etc så var genomsnittspriserna enligt följande:

För 1 rum och kök: 52 083 kr/kvm

För 2 rum och kök: 36 583 kr/kvm

För 3 rum och kök: 33 742 kr/kvm

För 4 rum och kök: 26 655 kr/kvm (2016)

För 5 rum och kök: 30 690 kr/kvm

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

### **VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2018**

#### Inledning

Styrelsen genomförde 14 protokollförda sammanträden utöver årsmötet den 25/4. Här följer en kort resumé över de viktigare frågorna under året.

1. arbetsmodell för föreningens brandskyddsarbete, SBA,
2. uppsägningar av p-platser och information om föreningens parkeringspolicy
- 3 större renovering av lägenheten
4. motion om handikappanpassning och renovering av föreningslokalen
5. vattenskada i bordtennislokalen
6. röklukt i trapphus – Studievägen 9
7. besiktning av skyddsrum samt åtgärder av anmärkningar
8. bortforsling av skrotade cyklar
9. avtalsuppföljning med MK-trädgård
10. anbudsfrågningar på stamspolning
11. anläggandet av boulebana
12. byte av belysning vid garagebyggnader

#### Specifika kommentarer

1. Vi tecknade ett nytt avtal om vårt brandskyddsarbete med vår förvaltare Riksbyggen. Deras insatser utförs varje kvartal till en kostnad av 7200 kr plus moms /år. Det omfattar ytor ovanför markplan. Dock ej källargångar och förrådsytor. Utöver deras insatser krävs det även ett visst egenarbete av våra förtroendevalda. Tillsyn av våra brandsläckare i barnvagnsutrymmen är en detalj i det arbetet. Till detta kommer löpande besiktning av trapphus med avseende på ”privat egendom” utanför den egna ytterdörren. Vi har tidigare påpekat det olämpliga med ljuslyktor, dörmattor eller annat brandfarligt material, som skulle kunna utgöra en stor fara för brand i trapphus. Det är samtidigt ett hinder vid städarbetet via vår entreprenör.

2. Redan under 2017 påbörjades arbetet med uppföljning av tillämpningen av vår parkeringspolicy. Några p-tillstånd sades upp eftersom vårt regelverk inte följdes. Den kontrollen fortsatte under 2018 och nya uppsägningar genomfördes. Allt för att förkorta tiden mellan ansökan och ett undertecknat hyresavtal via Riksbyggen. En åtgärd som gav en god effekt.



3. Det faller sig naturligt att både befintliga och nya medlemmar vill fräscha upp sina lägenheter. Enklare åtgärder i form av nya ytskikt på golv och väggar är i det fallet inga stora problem. Men när större insatser i form av lägenhetsförändringar ska göras där väggar flyttas eller andra åtgärder vidtages, är det angeläget att styrelsen får en möjlighet att utföra inspektion, innan detta arbete påbörjas.

4. En motion om handikappanpassning av föreningslokalen godkändes av stämman i april. Det innebar ett stort uppdrag för styrelsen, som omedelbart kontaktade en arkitekt, som tog fram erforderliga ritningar för såväl ny rullstolsentré via en ramp från gårdssidan som ombyggnation av toalett och installation av dusch. Allt för att underlätta vid såväl egna arrangemang som vid korttidsförhyrning av besökare till våra medlemmar. De efterföljande anbudsfrågningarna utmynnade i så pass stora investeringar, att vi på inrådan av vår ekonomiska förvaltare, Riksbyggen, tillfälligt lade ner hela projektet. Det hamnade på en kostnadsnivå på 170 tkr för ramp med ny dörr, 190 tkr för nytt våtutrymme samt nödvändiga insatser i köket för 200 tkr, summa 560 tkr + moms. Totalt 705 tkr. Det arbetet kräver en omprioritering av andra åtgärder för att kunna ingå i våra planer för år 2019.

5. Ett stopp i avloppet i bordtennislokalen medförde en vattenskada, som trots en mindre omfattning innebar ett ganska långt avbräck för spelsugna medlemmar. Åtgärderna landade på en kostnad under vår egen självrisk på drygt 45 tkr.

6. Problemen med rökluft i trapphus och lägenheter fortsatte i oförminskad styrka i en av våra fastigheter. Riksbyggen och en konsult, gjorde nödvändiga mätningar, som tyvärr visade på fortsatta problem. Hembesök och skriftlig anmodan om att kraftåtgärder kommer att vidtas om inga förbättringar görs, medförde en viss förbättring. Under den här processen drabbades vi samtidigt av haverier på två av takfläktarna. Reparationsåtgärder vidtogs omgående.

7. Samtliga skyddsrum genomgick en omfattande besiktning med åtföljande protokoll, som innehöll ett stort antal anmärkningar. Erhållna offerter på åtgärder med anledning av besiktningen, uppgick till 152 tkr + moms. Bristen på kunniga företag i den här branschen har medfört att åtgärderna fått vänta.

8. Under drygt ett år hade vi ett 50-tal specialmärkta cyklar i våra källarutrymmen. Dessa ingick i vår saneringsplan av allehanda skrot i gemensamma lokaler. Ett allmänt upprop till våra medlemmar medförde att vi kunde transportera bort ett 50-tal objekt via inhyrd container.

9. Styrelsen hade ett uppföljningsmöte med vår entreprenör, MK-trädgård, för att göra en avstämning av upprättat avtal. Det medförde att vi beslutade att göra en översyn av befintlig plan.

10. Beslut om stamspolning innebar att en offert på 149 tkr exkl. moms antogs av styrelsen. Företaget påbörjade sitt uppdrag v4 2019.

11. Efter sedvanlig upphandling antog styrelsen en offert från MK-trädgård om anläggandet av en boulebana på markområdet ovanför garagelängorna vid Svartbäcksvägen till en kostnad av 25 tkr inkl. moms. Arbetet utföres under 2019.

12. Vi har haft stora problem med belysningen på garagebyggnaderna vid Svartbäcksvägen under några år. En inspektion av dessa innebar att samtliga armaturer byttes ut. Kontrollmätning gjordes även av elnätet inne i byggnaderna eftersom även det visat på vissa brister, som nu ska vara eliminerade. Viss förbättring av fasadbelysning gjordes samtidigt vid Studievägen 1.

Vår kassör avger en ekonomirapport vid varje möte. Likviditeten har legat på ungefär samma nivå under hela året. Styrelsen beslutade därför att göra en extra amortering på 1 mkr i december månad. Då beslutades även om en avgiftsfri medlemsavgift för januari 2019.

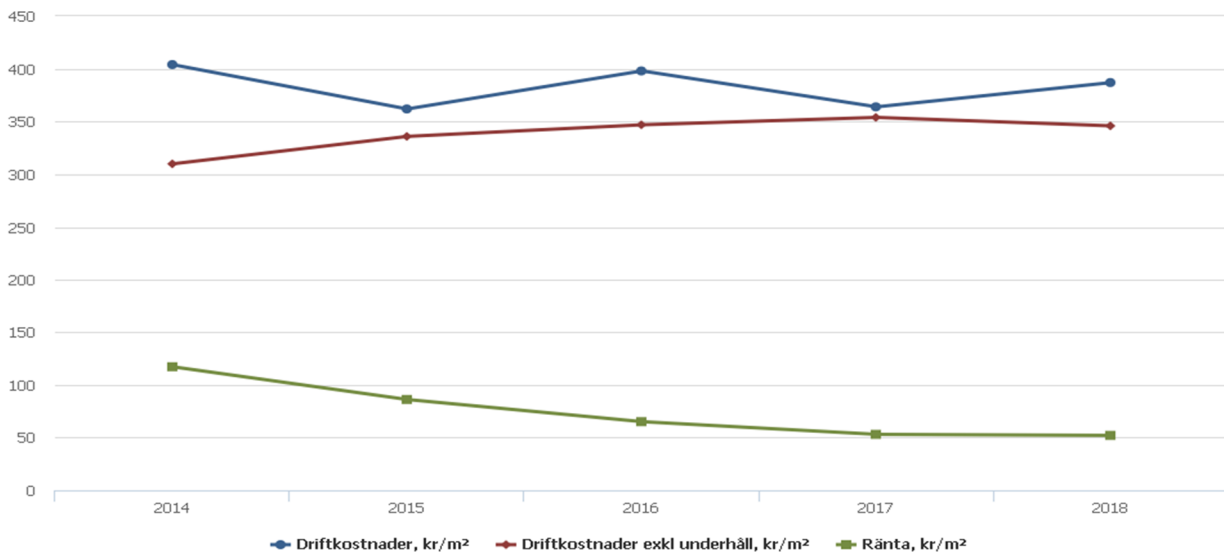
Avslutningsvis vill styrelsen informera om att arbetet inför upphandling av ett nytt inpasseringssystem till entréer och andra offentliga utrymmen påbörjades under hösten. I slutet av januari månad 2019 genomfördes överläggningar med ett par av de mest intressanta företagen.

Efter vårt budgetmöte med Riksbyggen inför 2019, samtalade styrelsen kring finansieringen av framtida utgifter och investeringar, som kommer att bli en stor fråga under år 2019.

Styrelsen tackar för ert förtroende och lägger därmed ett intensivt verksamhetsår till handlingarna. Sollentuna i februari 2019

**STYRELSEN FÖR BRF FOLKUNGARNA**

## **Flerårsöversikt**



\*Föreningens likviditet har under året förändrats från 381% till 522%. Förändringen beror på att år 2018 har

### Resultat och ställning (tkr)

Fr.om.2018 är nyckeltalen beräknade på total ytan 12 998 m²

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 622	7 929	7 936	8 616	8 603
Resultat efter finansiella poster	295	307	-36	1 092	35
Årets resultat	295	307	-60	1 092	35
Balansomslutning	53 549	54 552	54 602	55 548	55 935
Soliditet %	21	20	20	20	17
Likviditet %*	516	390	513	525	245
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	674	674	674	674	674
Driftkostnader, kr/ m²	377	364	398	362	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	337	354	347	336	310
Ränta, kr/m²	50	61	65	86	117
Underhållsfond, kr/m²	369	321	236	255	250
Lån, kr/m²	3 147	3 373	3 454	3 534	3 615

föreningen valt att ta bort januari som en avgiftsfri månad vilket man har valt att ha under 2019 och även tidigare år. Det resulterar i en förändrad likviditet. Detta beror på att avgifterna som avser januari 2018 redovisas som en skuld för föreningen när de betalas in i december 2017. Det innebär att föreningens skulder 2017 ser ut att vara högre än tidigare år i och med dessa avgifter och på så sätt ser likviditeten ut att vara sämre för år 2017.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m² har bostadsarea för bostäder som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/ m², ränta kr/ m², underhållsfond kr/ m² har samtliga bostadsareor+ lokalareor som beräkningsgrund.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av

balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 088 000	0	0	3 988 131	5 706 354	307 335
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					307 335	-307 335
Reservering underhållsfond				1 318 000	-1 318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-511 435	511 435	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						295 873
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 088 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 794 696</b>	<b>5 207 124</b>	<b>295 873</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 013 689
Årets resultat	295 873
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	511 435
<b>Summa</b>	<b>5 502 997</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **5 502 997**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 622 180	7 929 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 995	118 995
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 655 175</b>	<b>8 048 878</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 894 291	-4 523 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 130 195	-764 914
Personalkostnader	Not 6	-275 377	-262 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 429 218	-1 429 218
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 729 081</b>	<b>-6 980 253</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>926 094</b>	<b>1 068 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 462	14 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-648 683	-775 350
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-630 221</b>	<b>-761 290</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>295 873</b>	<b>307 335</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>295 873</b>	<b>307 335</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	47 027 563	48 456 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 027 563</b>	<b>48 456 781</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 027 563</b>	<b>48 456 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 534	62 297
Övriga fordringar	Not 12	115 508	127 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	401 856	309 369
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>520 898</b>	<b>499 644</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 001 201	5 595 659
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 001 201</b>	<b>5 595 659</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 522 099</b>	<b>6 095 303</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>53 549 662</b>	<b>54 552 084</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 088 000	1 088 000	
Fond för yttre underhåll	4 794 696	3 988 131	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 882 696</b>	<b>5 076 131</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 207 124	5 706 354	
Årets resultat	295 873	307 335	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 502 997</b>	<b>6 013 689</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 385 693</b>	<b>11 089 820</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 900 000	41 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 900 000</b>	<b>41 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		465 428	314 780
Övriga skulder	Not 16	28 461	6 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	770 081	1 240 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 263 969</b>	<b>1 562 264</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>53 549 662</b>	<b>54 552 084</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10/K2/) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter och markanläggningar	Linjär	7-60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 154 372	8 154 316
Årsavgifter, övriga	25 920	27 038
Hyror, lokaler	174 704	172 903
Hyror, garage	137 148	137 160
Hyror, p-platser	147 840	161 868
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 039	-10 486
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-381	-1 524
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-14 444
Rabatter	-2 384	-696 948
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 622 180</b>	<b>7 929 883</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	24 590	29 568
Fakturerade kostnader	2 520	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	52
Övriga rörelseintäkter	5 383	88 655
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 995</b>	<b>118 995</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-511 435	-129 683
Reparationer	-441 560	-305 310
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 380	-255 410
Försäkringspremier	-131 986	-136 946
Kabel- och digital-TV	-169 552	-166 899
Pcb/Radonsanering	-21 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 575	-9 156
Serviceavtal	-5 076	-5 028
Obligatoriska besiktningar	-6 250	0
Bevakningskostnader	-3 682	0
Snö- och halkbekämpning	-61 125	-66 253
Förbrukningsinventarier	-14 685	-34 795
Vatten	-354 680	-341 024
Fastighetsel	-189 702	-183 406
Uppvärmning	-1 948 324	-1 851 606
Sophantering och återvinning	-202 544	-238 446
Fastighetsskötsel*	0	-248 250
Trädgårdsskötsel	-293 921	-272 750
Städning	-242 014	-278 294
Underhållsplanering	-5 000	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 894 291</b>	<b>-4 523 256</b>

\*Kostnaden gällande fastighetsskötsel för 2018 är förvaltningsarvode, se not 5.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-852 729	-581 187
IT-kostnader	-2 587	-2 563
Arvode Adjungerade ordförande	-58 944	-21 870
Mötes-och resekostnader adjungerande ordförande	-5 917	-12 585
Arvode, yrkesrevisorer	-54 488	-52 094
Övriga förvaltningskostnader	-49 371	-18 688
Kreditupplysningar	-9 570	-1 164
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 380	-29 568
Kontorsmateriel	-1 000	-14 648
Telefon och porto	0	-524
Konsultarvoden	-18 000	-21 962
Bankkostnader	-2 160	-4 013
Övriga externa kostnader	-44 050	-4 048
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 130 195</b>	<b>-764 914</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-129 168	-118 130
Sammanträdesarvoden	-63 210	-71 138
Övriga ersättningar	-3 190	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 199	-11 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 374	-8 833
Sociala kostnader	-57 236	-53 764
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-275 377</b>	<b>-262 865</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 256 598	-1 256 598
Avskrivning Byggnadsinventarier	-172 620	-172 620
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 429 218</b>	<b>-1 429 218</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	15 659	14 018
Övriga ränteintäkter	2 803	42
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 462</b>	<b>14 060</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-647 902	-812 617
Övriga räntekostnader	-781	-123
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-648 683</b>	<b>-775 350</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	60 685 251	60 685 251
Tillkommande utgifter	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
	<b>68 630 838</b>	<b>68 630 838</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 630 838</b>	<b>68 630 838</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-13 257 954	-12 001 356
Tillkommande utgifter	-6 898 310	-6 725 670
Markinventarier	-17 813	-17 813
	<b>- 20 174 057</b>	<b>- 18 744 839</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 256 598	-1 256 598
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-172 620	-172 620
	<b>- 1 429 218</b>	<b>- 1 429 218</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 21 603 275</b>	<b>- 20 174 057</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	46 170 699	47 427 297
Tillkommande utgifter	856 864	1 029 484

**Taxeringsvärden**

Bostäder	146 000 000	146 000 000
Lokaler	1 871 000	1 871 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>147 871 000</b>	<b>147 871 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>93 221 000</i>	<i>93 221 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 650 000</i>	<i>54 650 000</i>

<b>Not 11 Kund-avgifts-och hyresfordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	3 534	62 297
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 534</b>	<b>62 297</b>
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	111 104	119 074
Skattekonto	4 404	4 404
Andra kortfristiga fordringar	0	4 500
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>115 508</b>	<b>127 978</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	134 029	131 986
Förutbetalda driftkostnader	6 250	12 248
Förutbetalt förvaltningsarvode	215 682	109 375
Förutbetald renhållning	0	484
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 308	42 385
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 588	2 587
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 304
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>401 856</b>	<b>309 369</b>
<b>Not 14 Kassa och bank</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bankmedel SBAB	4 534 165	3 518 505
Bankkonto Swedbank	51 846	54 928
Transaktionskonto	1 415 190	2 022 226
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 001 201</b>	<b>5 595 659</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	40 900 000	41 900 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 900 000</b>	<b>41 900 000</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,57%	2019-01-28	7 000 000,00	0,00	1 000 000,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,27%	2019-11-25	6 900 000,00	0,00	0,00	6 900 000,00
SWEDBANK	1,82%	2020-06-17	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,34%	2021-10-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	2,22%	2024-11-25	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>41 900 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>40 900 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 16 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	1 500	0
Skuld sociala avgifter och skatter	26 901	4 342
Avräkning hyror och avgifter	60	2 280
Clearing	0	220
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>28 461</b>	<b>6 842</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	101 566	99 156
Upplupna elkostnader	20 770	17 070
Upplupna vattenavgifter	30 077	28 824
Upplupna värmekostnader	304 946	280 025
Upplupna kostnader för renhållning	19 281	23 978
Upplupna styrelsearvoden	31 494	46 816
Upplupna sociala avgifter	10 943	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 449	24 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 555	720 274
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>770 081</b>	<b>1 240 642</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	58 906 900	58 906 900

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

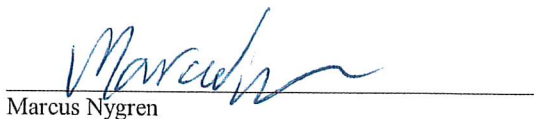
**Styrelsens underskrifter**

Sollentuna 2019-03-20

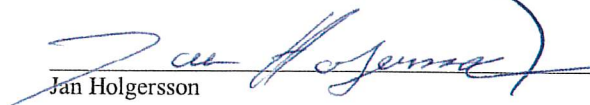
Ort och datum



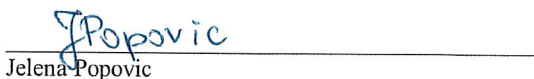
Maria Arkeby



Marcus Nygren

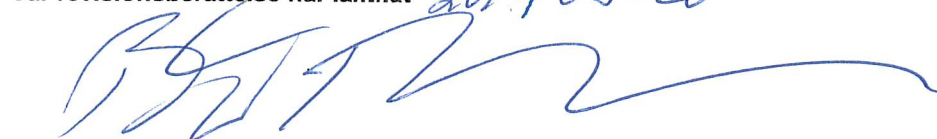


Jan Holgersson

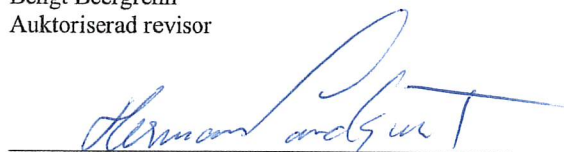


Jelena Popovic

Vår revisionsberättelse har lämnat 2019-03-20



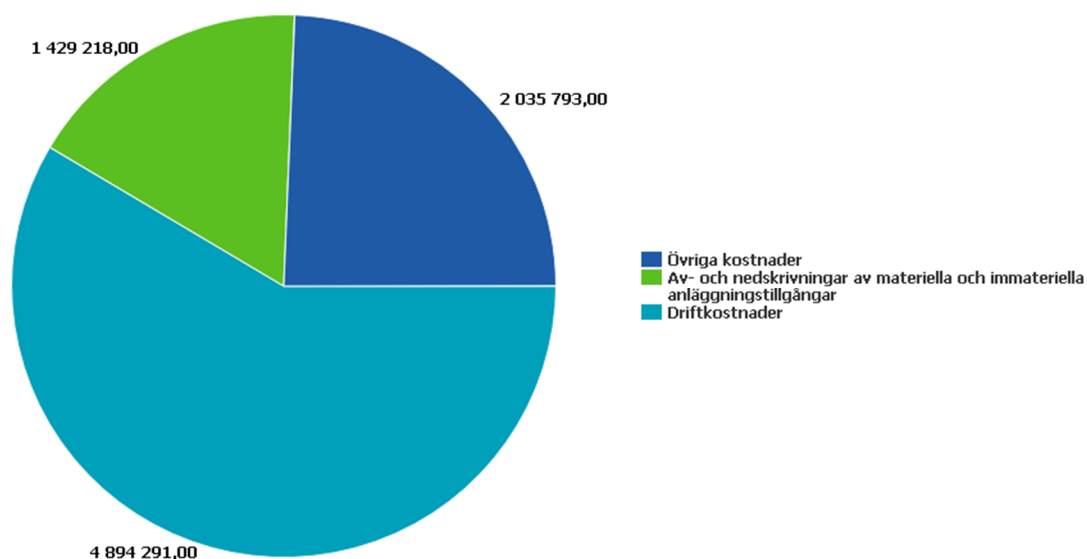
Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor



Herman Sandquist  
Föreningsvald revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 894 291	4 523 256
Övriga externa kostnader	1 130 195	764 914
Personalkostnader	275 377	262 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 429 218	1 429 218
Finansiella poster	630 221	761 290
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 359 302</b>	<b>7 741 546</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	162 613
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	85 637
Trädgårdsskötsel grundavtal	248 921	225 000
Trädgårdsskötsel extra debiterat	45 000	47 750
Pcb/radon	21 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	27 575	9 156
Serviceavtal	5 076	5 028
Inre skötsel/städ, grund	242 015	278 293
Obligatoriska besiktningkostnader	6 250	0
Bevakningskostnader, jour	3 682	0
Snö- och halkbekämpning	61 125	66 253
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	33 695	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3 857	12 490
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	108 996	41 736
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	90 360	9 589
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	6 856	49 806
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	63 494	20 100
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	32 597	75 341
Rep Installationer köpta tjänster El	-1	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	20 334	21 194
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	2 260	27 800
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	4 918	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	359	5 694
Övriga Reparationer	12 290	9 183
Vattenskador	61 060	32 377
Vandalisering	484	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	102 500	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	13 292	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	22 500	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	126 456	129 683
UH Installationer köpta tjänster El	44 563	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	112 212	0
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	30 426	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	59 486	0
Fastighetsel	189 702	183 406
Uppvärmning	1 948 324	1 851 606
Vatten	354 680	341 024
Sophämtning	202 544	238 462
Hyra container	0	-16
Fastighetsförsäkring	131 986	136 946
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	169 552	166 899
Underhållsplanering	5 000	0
Fastighetsskatt	263 380	255 410
Förbrukningsinventarier	12 690	34 315
Förbrukningsmaterial	1 995	480
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 894 291</b>	<b>4 523 256</b>



---

# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungarna Org.nr. 714800-0370

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2018-01-01—2018-12-31.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

##### Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

##### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2018-01-01—2018-12-31.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-03-20

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Herman Sandquist  
Förtroendevald revisor