
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Folkungarna
Org nr: 714800-0370



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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 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 nummer samt Minervavägen 5A-C.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
29	64	64	20	3	180

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Bostadsrättsgarage
2	30	76	6

Total tomtarea: 15 501 m²

Total bostadsarea: 12 095 m²

Total lokalarea: 327 m²

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 fungerade brandvarnare.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel fr.o.m 2017-08-01
Riksbyggen	Teknisk förvaltning fr.o.m 2017-08-01
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Städpulsen	Städning
Sollentuna energi	Uppvärmning, sophantering, el & vatten
Driftia förvaltning AB	Fastighetsskötsel t.o.m 2017-07-31
Riksbyggen	SBA Brandskydd
MK-trädgård	Trädgårdsskötsel

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 305 tkr och planerat underhåll för 130 tkr. 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 14 686 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 468 tkr (118 kr/m²). Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017-12-13.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 191 000 tkr (95,8 kr/m²).

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 191 000 tkr (95,8 kr/m²).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 513% till 390%. Förändringen beror på att år 2018 har föreningen valt att ta bort januari som en avgiftsfri månad vilket man haft 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 736 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ovk	130

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Arkeby	Ordförande	Stämman	2019
Markus Nygren	Ledamot	Stämman	2019
Margareta Halvardsson	Ledamot	Stämman	2018
Bo Lundin	Kassör	Stämman	2018
Ann Nilsson	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Olsson	Stämman	2018
Robert Lundgren	Stämman	2018
Jelena Popovic	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Herman Sandquist	Föreningsvald revisor	Stämman
Bengt Bergrehn, <i>Finnhammars Revisionsbyrå</i>	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Peter Olofson Auktoriserad revisor	Stämman
Jan Better föreningens revisorsuppleant	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ann-Christine Olsson sammankallande	Stämman
Annika Gunnarsson	Stämman
Jan Holgerson	Stämman

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

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 236.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 245.



Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett varav en gåva och ett arv, (föregående år 16).

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

För 1 rum och kök: 45 012 kr/kvm

För 2 rum och kök: 38 748 kr/kvm

För 3 rum och kök: 34 934 kr/kvm

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

För 5 rum och kök: 30 607 kr/kvm (2016)

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2017

INLEDNING

Styrelsen genomförde 17 protokollförda sammanträden utöver årsmötet den 26/4 samt ett extra årsmöte den 20 juni. Detta med anledning av ett förslag till stadgeändring.

Bland de större frågorna ska nämnas:

- förslag till ny modell för avtal vid inglasning av balkonger och uppsättning av markiser
- besiktningsåtgärder inför lägenhetsöverlåtelse
- beslut om ny parkeringspolicy
- utrensning av ovidkommande inventarier i skyddsrum och barnvagnsförråd
- genomförande av OVK-arbeten
- montering av fasta stolar i entréer
- byte av fastighetsförvaltande företag – från Driftia AB till Riksbyggen
- stadgeändring, ”Ansvar för den egna ytterdörren”
- medlemsansvar vid renovering av den egna lägenheten
- regler för uppställning av container för byggavfall
- ändrade tvättstugotider
- ändrade träningstider i gymlokalen
- bygglov inför handikappanpassning av föreningslokalen
- kontroll och uppföljning av röklukt i i trapphus och lägenheter
- gallring och arkivering av styrelsehandlingar
- diskussion om Riksbyggens förslag till underhållsplan – beslut år 2018
- beslut om godkännandet av 15 lägenhetsförsäljningar samt 5 ansökningar om andrahandsuthyrningar varav 4 fick ett godkännande.

Specifika kommentarer

Den fråga som styrelsen ägnade åtskilliga timmar åt handlade om nya avtal och bygglov för inglasning av balkonger eller montering av markiser. Det saknas fortfarande ett ganska stort antal avtal, som skickades ut i två exemplar till alla berörda. Därför vill styrelsen åter igen anmoda alla medlemmar, som är medvetna om detta, att skicka in båda underskrivna exemplaren. Ett av dessa returneras sedan efter styrelsens underskrift. Vi påminner om att framtida lägenhetsförsäljningar inte kommer att godkännas, förrän uteblivna avtal skickats in till styrelsen.



I samband med ägarbyten förekommer det ibland, att den nye ägaren vill göra en omfattande renovering. Här har styrelsen i några enstaka fall påpekat det mindre lämpliga med att bedriva byggnadsarbeten under tidiga morgnar, sena kvällar eller under helger. Den har också påtalat att inte placera avfallssäckar eller containrar alltför nära fastigheterna med tanke på brandrisken.

Parkeringsbestämmelserna är en annan fråga, som varit föremål för en översyn. Regelverket skrevs om och modifierades efter Riksbyggens erhållna yttrande. Ett flertal parkeringsinnehavare kontrollerades om nyttjandet av platsen. Det visade sig att vissa medlemmar inte följde gällande bestämmelser.

Ägarfrågor bollades även mellan föreningen och Trafikverket. Den slutliga lösningen har styrelsen ännu inte fått i avvaktan på insatser från Riksbyggen, som ansvarar för parkeringstillstånden. Några platser har redan sagts upp av arrendator eller av styrelsen efter genomförda kontroller. Det bidrog till en något avkortad väntelista

Föreningen bytte fastighetsskötare fr o m 1/8 då Driftia AB avslutade sitt uppdrag och Riksbyggen tog över. De har sedan tidigare hand om den ekonomiska förvaltningen. I takt med byte av förvaltare, genomfördes ett SBA – systematiskt brandskyddsarbete – då deras besiktningsman gjorde en omfattande inspektion av allmänna utrymmen, trapphus, skyddsrum, cykelförråd och barnvagnsutrymmen. Brandsläckarna fick ett totalt godkännande. En av rökluckorna åtgärdades innan ett godkänt protokoll kunde utfärdas. Enskilda medlemmar har också anmodats att upphöra med utplacering av lyktor för levande ljus, som definitivt strider mot gällande brandskyddsbestämmelser.

Styrelsens olika ansvarsområden för våra verksamheter och lokalutrymmen, har varit föremål för en översyn. Smärre justeringar och tillägg har gjorts för att få en så fullödlig tacksägning som möjligt.

Handikappanpassningen av föreningslokalen har tyvärr inte fått den lösning som styrelsen hade hoppats på. Trots ett omfattande förberedande arbete av vår handläggare, lyckades styrelsen inte hålla handläggningstiden för bygglovsansökan. Den löpte ut innan våra handlingar kunde anses fullständiga. Det handlade konkret om helt nya fasadritningar, som måste fram. Förfrågningar till behöriga arkitektföretag måste nu göras för att en förnyad bygglovsansökan ska kunna skickas in.

Föreningens två lekplatser ska inspekteras enligt gällande EU-bestämmelser. MK-trädgård har certifierad personal som kan genomföra sådana. Styrelsen gav därför vår entreprenör i uppdrag att utföra en inspektion. Efter erhållet protokoll kunde det konstateras att läget är under kontroll.

Föreningen drabbades av en del oönskade besökare runt om i trädgårdarna i allmänhet och i papperskorgarna i synnerhet. Råttproblemen tilltog under sommarmånaderna. I takt med dessa beslutade styrelsen att papperskorgarna ska tas bort. Den största anledningen är helt enkelt att vissa ”sommargrillande” medlemmar underlät att ta med sig överblivna matrester hem eller att lägga dessa direkt i sopskåpen på gården.

Styrelsen tog beslut om att avlägga hembesök hos några medlemmar där röklukten uppfattades som mycket besvärande. Egna iakttagelser och framförda önskemål från grannar låg bakom det beslutet. Ventilationen kontrollerades och smärre justeringar gjordes av några ventiler. En senare uppföljning visade inte på några större förbättringar. Fortsättning följer under verksamhetsåret 2018.

Under de senaste åren har föreningens medlemmar, med tillgång till garageutrymmen på Svartbäcksvägen, brottats med problem kring elförsörjningen. Olika åtgärder vidtogs under året, men vi såg inga större förbättringar i ett inledningsskede. Nu tycks problemet vara löst i takt med att felanmälningarna i stort sett har upphört.



Vid varje styrelsesammanträde avger vår kassör alltid en ekonomirapport. Av denna har framgått att föreningens likviditet fortfarande är god. Även i år gjordes en amortering på 1 mkr.

Styrelsen beslutade om att inte medge ett avgiftsfritt januari - 2018. Det grundades på de inledande diskussionerna med Riksbyggen om ett omfattande planerat underhållsarbete, som det tas beslut om år 2018.

SLUTORD

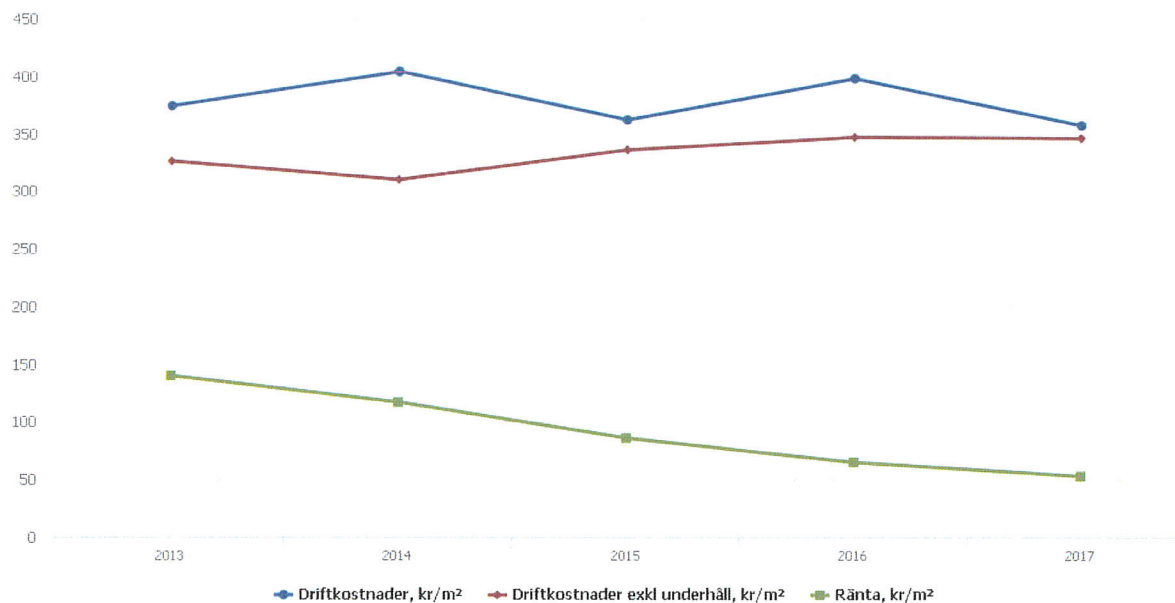
Styrelsen vill med dessa ord tacka för förtroendet och avslutar därmed ett intensivt verksamhetsår.

Sollentuna i mars 2018

STYRELSEN FÖR BRF FOLKUNGARNA



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 929	7 936	8 616	8 603	8 529
Resultat efter finansiella poster	307	-36	1 092	35	471
Årets resultat	307	-60	1 092	35	482
Balansomslutning	54 552	54 602	55 548	55 935	57 185
Soliditet %	20	20	20	17	17
Likviditet %*	390	513	525	245	189
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	674	674	674	674	674
Driftkostnader, kr/m²	364	398	362	404	374
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	354	347	336	310	326
Ränta, kr/m²	61	65	86	117	140
Underhållsfond, kr/m²	321	236	255	250	302
Lån, kr/m²	3 373	3 454	3 534	3 615	3 695

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

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

* Föreningens likviditet har under året förändrats från 513% till 381%. Förändringen beror på att år 2018 har föreningen valt att ta bort januari som en avgiftsfri månad vilket man haft tidigare, 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.



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	2 926 814	6 827 812	-60 141
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-60 141	60 141
Reservering underhållsfond				1 191 000	-1 191 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-129 683	129 683	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						307 335
Vid årets slut	1 088 000	0	0	3 988 131	5 706 354	307 335

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 767 671
Årets resultat	307 335
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 191 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	129 683
Summa	6 013 689

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **6 013 689**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 929 883	7 936 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 995	3 966
Summa rörelseintäkter		8 048 878	7 940 064
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 523 256	-4 944 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-764 914	-534 357
Personalkostnader	Not 6	-262 865	-262 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 429 218	-1 429 218
Summa rörelsekostnader		-6 980 253	-7 170 463
Rörelseresultat		1 068 625	769 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 060	7 230
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-775 350	-812 772
Summa finansiella poster		-761 290	-805 542
Resultat efter finansiella poster		307 335	-35 941
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	-24 200
Årets resultat		307 335	-60 141



Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 456 781	49 885 999
Summa materiella anläggningstillgångar		48 456 781	49 885 999
Summa anläggningstillgångar		48 456 781	49 885 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	62 297	83
Övriga fordringar	Not 13	127 978	131 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	309 369	203 530
Summa kortfristiga fordringar		499 644	335 549
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 595 659	4 379 953
Summa kassa och bank		5 595 659	4 379 953
Summa omsättningstillgångar		6 095 303	4 715 502
Summa Tillgångar		54 552 084	54 601 501



Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 088 000	1 088 000	
Fond för yttre underhåll	3 988 131	2 926 814	
Summa bundet eget kapital	5 076 131	4 014 814	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 706 354	6 827 812	
Årets resultat	307 335	-60 141	
Summa fritt eget kapital	6 013 689	6 767 671	
Summa eget kapital	11 089 820	10 782 485	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 900 000	42 900 000
Summa långfristiga skulder		41 900 000	42 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		314 780	151 872
Övriga skulder	Not 17	6 842	1 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 240 642	766 067
Summa kortfristiga skulder		1 562 264	919 016
Summa Eget kapital och Skulder		54 552 084	54 601 501



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. Principerna har tillämpats från 1 Januari 2015.

Redovisning av intäkter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 154 316	8 154 364
Årsavgifter, övriga	27 038	26 482
Hyror, lokaler	172 903	171 645
Hyror, garage	137 160	137 160
Hyror, p-platser	147 424	147 379
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler och förråd	-10 486	-11 567
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 524	-254
Rabatter	-696 948	-689 111
Summa nettoomsättning	7 929 883	7 936 098

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	29 568	0
Fakturerade kostnader	720	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	52	0
Tilläggs debitering	61 679	0
Övriga rörelseintäkter	26 976	2 526
Summa övriga rörelseintäkter	118 995	3 966



Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-129 683	-628 865
Reparationer	-305 310	-300 941
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-255 410	-246 968
Försäkringspremier	-136 946	-131 081
Kabel- och digital-TV	-166 899	-163 960
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 156	0
Serviceavtal	-5 028	0
Snö- och halkbekämpning	-66 253	-96 721
Förbrukningsinventarier	-34 795	-19 609
Vatten	-341 024	-285 841
Fastighetsel	-183 406	-166 083
Uppvärmning	-1 851 606	-1 905 669
Sophantering och återvinning	-238 446	-239 296
Fastighetsskötsel	-248 250	-274 926
Trädgårdsskötsel	-272 750	-287 463
Städning	-278 294	-197 340
Summa driftkostnader	-4 523 256	-4 944 764

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode*	-581 187	-391 820
Resekostnader	0	-9 904
IT-kostnader	-2 563	-125
Arvode adjungerade ordförande	-21 870	-9 767
Mötes- och resekostnader adjungerade ordförande	-12 585	0
Arvode, yrkesrevisorer	-52 094	-47 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 688	-23 417
Kreditupplysningar	-1 164	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 568	0
Representation	0	-1 200
Kontorsmateriel	-14 648	-19 492
Telefon och porto	-524	-16 706
Konsultarvoden	-21 962	0
Bankkostnader	-4 013	-2 450
Övriga externa kostnader	-4 048	-6 801
Summa övriga externa kostnader	-764 914	-534 357

*Förvaltningsarvodet år 2017 består av ekonomisk, teknisk och fastighetsförvaltning. Tidigare år bestod denna post endast av ekonomiskförvaltning.



Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-118 130	-115 154
Sammanträdesarvoden	-71 138	-65 020
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-23 821
Övriga kostnadsersättningar	-8 833	-3 469
Sociala kostnader	-53 764	-54 661
Summa personalkostnader	-262 865	-262 125

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 256 598	-1 256 598
Avskrivning Byggnadsinventarier	-172 620	-172 620
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 429 218	-1 429 218

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB 0,4%	14 018	5 132
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	0	2 008
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	90
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 060	7 230

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-775 227	-812 617
Övriga finansiella kostnader	-123	155
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-775 350	-812 772

Not 10 Skatt på årets resultat

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Statlig inkomstskatt	0	-24 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-0	-24 200

*)skatt på vinst gällande försäljning av bostadsrättsgarage december 2015,



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 685 251	60 685 251
Tillkommande utgifter	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
	68 630 838	68 630 838
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 630 838	68 630 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	12 001 356	-10 744 758
Tillkommande utgifter	-6 725 670	-6 553 050
Markinventarier	-17 813	-17 813
	5 257 873	- 17 315 621
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 256 598	-1 256 598
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-172 620	-172 620
	- 1 429 218	- 1 429 218
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	3 828 655	- 18 744 839
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 456 781	49 885 999
Varav		
Byggnader	47 427 297	48 683 895
Tillkommande utgifter	1 029 484	1 202 104
Taxeringsvärden		
Byggnader	93 221 000	93 221 000
Mark	54 650 000	54 650 000
Totalt taxeringsvärde	147 871 000	147 871 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar*	62 297	83
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	62 297	83

*Avgifts- och hyresfordringar består av flera poster. Dessa poster är till största delen betalade efter räkenskapsårets slut.



Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	119 074	127 534
Skattekonto	4 404	4 402
Övrig fordran	4500	
Summa övriga fordringar	127 978	131 936

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	131 986	136 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 375	21 818
Förutbetald renhållning	484	484
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 385	41 719
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 587	2 563
Förutbetald kostnad adjungerande ordförande	12 248	0
Upplupna Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 304	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 369	203 530

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel, SBAB	3 573 434	3 553 242
Transaktionskonto, Swedbank	2 022 226	826 711
Bankkonto Swedbank	54 928	0
Summa kassa och bank	5 595 659	4 379 953

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	41 900 000	42 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 900 000	42 900 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK*	0,52 %	2018-01-28	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
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	9 000 000,00	0,00	1 000 000	8 000 000,00
SWEDBANK	2,22%	2024-11-25	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
Summa			42 900 000,00	0,00	0,00	41 900 000,00

*Lånet på 7 000 000 är placerat i Swedbank mot en rörlig ränta.



Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 342	1 077
Avräkning hyror och avgifter	2 280	0
Clearing	220	0
Summa övriga skulder	6 842	1 077

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 934	20 567
Upplupna räntekostnader	99 156	127 571
Upplupna elkostnader	17 070	17 301
Upplupna vattenavgifter	28 824	25 999
Upplupna värmekostnader	280 025	279 285
Upplupna kostnader för renhållning	23 978	24 080
Upplupna styrelsearvoden	39 882	83 661
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 500	51 054
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	720 274	136 549
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 240 642	766 067

Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	58 856 900	58 856 900

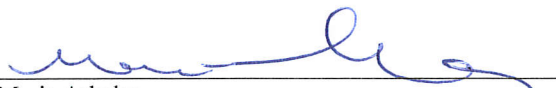
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

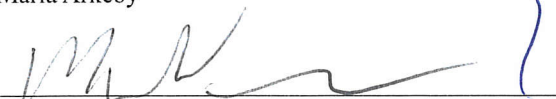
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

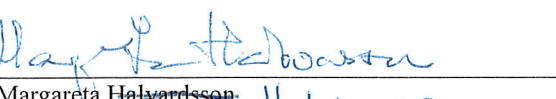


Styrelsens underskrifter


Sollentuna 29/3,
Ort och datum


Maria Arkeby


Markus Nygren


Margareta Halvarsson

B.L.
Bo Lundin


Ann Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-06


Bengt Beergrehn


Herman Sandquist

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 förutbetalad 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

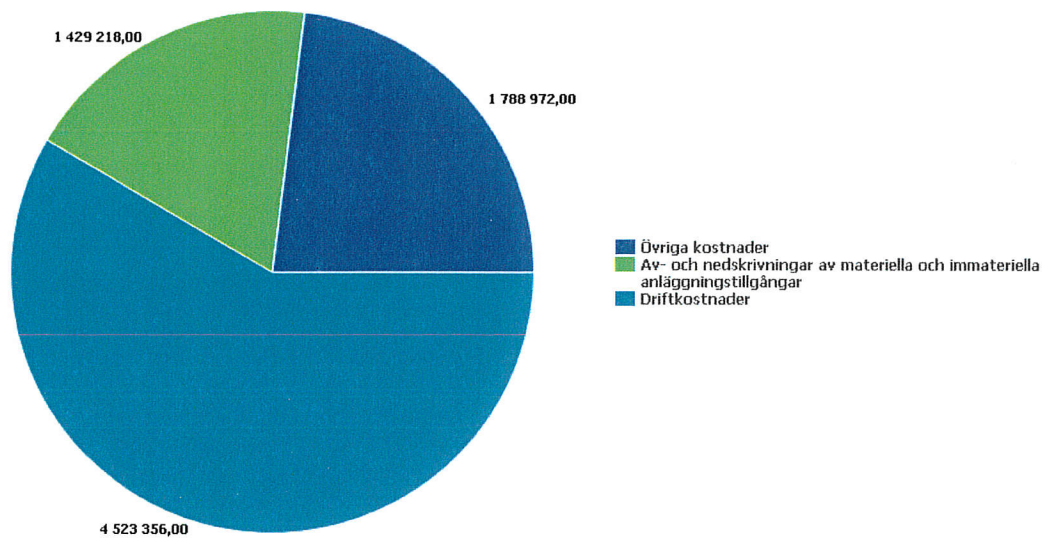
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

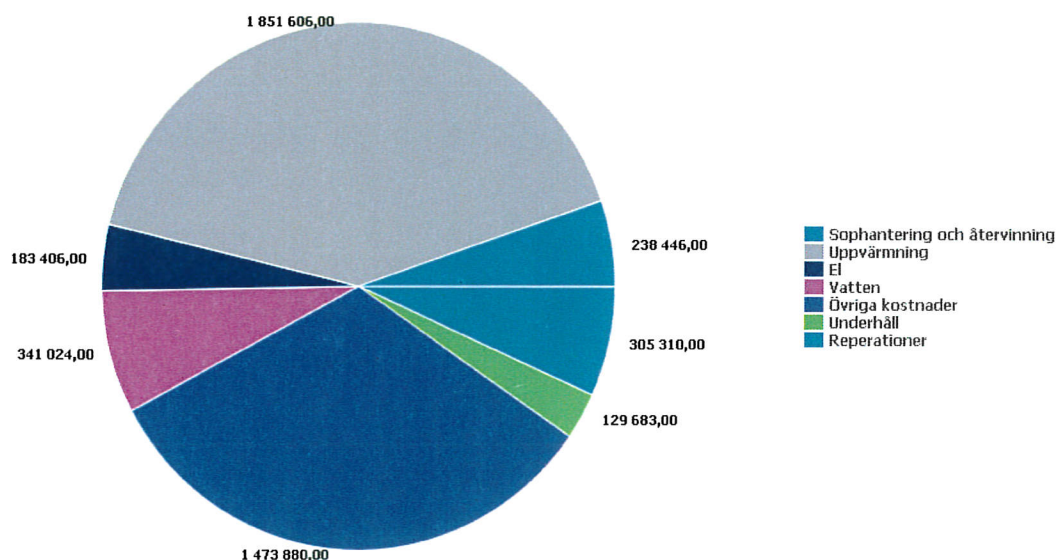
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017	2016
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 523 256	4 944 764
Övriga externa kostnader	764 914	534 357
Personalkostnader	262 865	262 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 429 218	1 429 218
Finansiella poster	761 290	829 741
Summa kostnader	7 741 543	8 000 205



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	162 613	261 832
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	85 637	13 094
Trädgårdsskötsel grundavtal	225 000	238 125
Trädgårdsskötsel extra debiterat	47 750	49 338
Systematiskt brandskyddsarbete	9 156	0
Serviceavtal	5 028	0
Inre skötsel/städ, grund	278 293	197 340
Snö- och halkbekämpning	66 253	96 721
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	12 490	44 897
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	41 736	20 964
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	9 589	10 090
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	49 806	29 882
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	20 100	7 258
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	17 242
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	75 341	3 688
Rep Installationer köpta tjänster El	0	23 453
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	21 194	20 956
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	46 691
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	27 800	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	40 093
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	13 125
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	5 694	13 698
Övriga Reparationer	9 183	4 932
Vattenskador	32 377	3 972
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	129 683	100 739
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	38 063
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	33 875
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	438 888
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	17 300
Fastighetsel	183 406	166 083
Uppvärmning	1 851 606	1 905 669
Vatten	341 024	285 841
Sophämtning	238 462	234 478
Hyra container	-16	4 818
Fastighetsförsäkring	136 946	131 081
Kommunikation	166 899	163 960
Fastighetsskatt	255 410	246 968
Förbrukningsinventarier	34 315	12 670
Förbrukningsmaterial	580	6 939
Summa driftkostnader	4 523 256	4 944 764



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017	2016
BOA och Lokaler (kvm)	12 422 kr/kvm	12 422 kr/kvm
Belopp i kr	Kr/kvm	Kr/kvm
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	14,7	13,4
Fastighetsförsäkring	11,0	10,5
Fastighetsskatt	20,6	19,8
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2,8	1,0
Förbrukningsmaterial	0	0,6
Hyra container	0	0,4
Inre skötsel/städ, grund	22,4	15,9
Kommunikation	13,4	13,2
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0,8	0,8
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	2,2	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	3,2
Rep Installationer köpta tjänster El	0	1,9
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1,7	1,7
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1,6	0,6
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	6,0	0,3
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	1,4
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1,0	3,6
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0,4	1,1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3,4	1,7
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	3,8
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	4,0	2,4
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1,0
Reparation, utgift för materialinköp, garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	0,4	0
Snö- och halkbekämpning	5,3	7,8
Sophämtning	19,2	18,9
Systematiskt brandskyddsarbete	0,7	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3,8	7,8
Trädgårdsskötsel grundavtal	18,1	18,9
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	2,7
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	10,4	8,1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	1,4
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	3,0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	35,3
Uppvärmning	149,0	153,4
Vatten	27,5	23,0
Vattenskador	2,6	0,3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	6,9	1,0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	13,0	21,0
Övriga Reparationer	0,7	0,4
Summa driftkostnader	364	397,7



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 2017-01-01—2017-12-31.

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 2017 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 fel.

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 revisionsssed 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 fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 revisionsssed 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 2017-01-01—2017-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2018-04-06

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Herman Sandquist
Förtroendevald revisor