
Årsredovisning

BRF FOLKUNGARNA
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 714800-0370

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



VB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

NB

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
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 har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Bostadsrättsgarage
2	30	76	6

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

Årets taxeringsvärde	147 871 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	130 272 000 kr

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

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.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Städpulsen	Städning
Sollentuna energi	Uppvärmning, sophantering, el & vatten
MK-trädgård	Trädgårdsskötsel
Driftia förvaltning AB	Fastighetsskötsel

Efter den senaste stämman 2016-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Niklas Birgersson	Ordförande	Stämman	2017
Maria Arkeby	Vice Ordförande	Stämman	2017
Margareta Halvarsson	Ledamot	Stämman	2018
Ann Nilsson	Ledamot	Stämman	2018
Bo Lundin	Kassör	Stämman	2018
Hanna Lampén	Ledamot	Stämman	2017
Tony Eklund	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Bernt Olsson		Stämman	2017
Josefin Guan		Stämman	2017
Robert Lundgren		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Herman Sandquist	Föreningsvald revisor	Stämman
Bengt Beergrehn	Auktoriserad revisor	Stämman

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleanter

Jan Better	Föreningsvald revisor	Stämman
Peter Olofsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Valberedning

Maj-Lis Rapp (sammankallande)	Valberedning	Stämman
Inga-Maria Nordqvist	Valberedning	Stämman
Stefan Jateus	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-07-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift samt att låta januari 2017 vara avgiftsfri.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 301 tkr och planerat underhåll för 629 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2012 och visar på ett underhållsbehov på 637 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	101
Huskropp utvändigt	72
Markytor, lekplats	439
Garage och p-platser	17

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade intäkter och ökade driftkostnader.

Intäkterna har minskat p.g.a. avgiftsfri månad under 2016 och att det under 2015 skett försäljning av föreningens bostadsrättsgarage och en traktor som föreningen ägde.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. lägre ränta och amortering av lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 525% till 513%.

Föreningens lån motsvarar 29% av fastighetens taxeringsvärde.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 369 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23).

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

För 1 rum och kök: 55 693 kr/kvm

För 2 rum och kök: 40 940 kr/kvm

För 3 rum och kök: 32 909 kr/kvm

För 4 rum och kök: 26 655 kr/kvm

För 5 rum och kök: 30 607 kr/kvm

Verksamhetsberättelse 2016

Inledning

Styrelsen genomförde 15 protokollförda sammanträden utöver det stadgeenliga årsmötet. Bland de större och mest övergripande frågorna kan följande nämnas:

- ovk-besiktningar av lägenheter
- ventilationsproblem i lägenheter samt radonmätningar
- trädgårdsskötsel och nya utrustningar
- grannsamverkan - polissamarbete
- tillsyn och skötsel av brandsläckare
- regelverk vid andrahandsuthyrningar
- avtalsfrågor med entreprenörer – ny upphandling av fastighetsskötsel
- inventering av barnvagns- och rollatorutrymmen – användningsområden
- lösöre och avfall i gemensamma utrymmen
- förtroendevaldas ansvarsområden
- ny parkeringspolicy inför 2017
- bygglov och rutiner för inglasning av balkonger samt montering av markis
- besiktning av lägenheter vid avflyttning

Specifika kommentarer

Den obligatoriska ventilationsbesiktningen, OVK, är genomförd. Efter en första besiktning visade det sig att drygt 40-talet lägenheter inte blev godkända. En senare uppföljning medförde dessutom att besiktningspersonalen inte blev insläppta i 4 lägenheter. Fortsättning följer.

De påbörjade radonmätningarna under 2015 visade på godkända värden på i stort sett samtliga lägenheter. Efter ytterligare åtgärder och nya mätningar kan vi glädjas åt att samtliga lägenheter nu uppvisar godkända värden.

Överläggningar med vår entreprenör, MK-trädgård, medförde att det gjordes uppsnygningar av trädgårdsutrymmen i först hand i kvarteret Spiran. Träd ansades, buskar klipptes ner och området uppvisar därefter en ljusare attityd till glädje för våra medlemmar. Lekplatsutrustningarna monterades och senare under året beslutade styrelsen att ersätta en del av de minst sagt undermåliga trädgårdsmöblerna med nya i det underhållsfria materialet komposit.

Samtliga officiella brandsläckare var i stort behov av en funktionskontroll. Ett avtalsmässigt underhåll som tyvärr inte hade blivit utfört på flera år. Samtliga är nu genomgångna och godkända.

En kontroll av s.k. andrahandsuthyrningar visade tyvärr på en del brister. Oanmälda och därmed av styrelsen ej godkända "affärer" uppdagades. Riksbyggen vidtog erforderliga åtgärder och styrelsen stramade upp hanteringen, av vilken det fortfarande bara är tillåtet att begära max ett års upplåtelse till annan person.

Styrelsen tog även beslut om att se över gällande avtal med våra entreprenörer om fastighetsunderhåll och städning. Det utmynnade i beslut om nya offertförfrågningar under början av 2017.

Det kanske mest uppmärksammade ärendet, som väckte en hel del frågor och diskussioner, blev utan tvekan resultatet av den inventering som gjordes i de s.k. barnvagns- och rollatorutrymmena i varje entré. Ett nytt regelverk presenterades och av medlemsbladet framgick med önskvärd tydlighet vad detta skulle innebära. Utrymmen rensades från otillbörlig utrustning för att ge plats för familjer med barnvagnar samt boende med rörelsehinder. Till detta ska läggas den storstädning av allmänna källarutrymmen, som det också togs beslut om. Våra skyddsrum såg mera ut som soprum.

För att garantera full täckning för styrelsens ansvarsområden inom olika verksamheter, väcktes frågan om en uppdelning mellan samtliga förtroendevalda. Den frågan resulterade i en förteckning på drygt tjugotalet områden. Avrapportering sker numera vid varje sammanträde.

v NB

Föreningen har 88 parkeringsplatser samt 30 garage för uthyrning. Kön till i första hand parkeringsytorna är relativt lång. Den sköts dessutom av Riksbyggen. En kontroll av den förteckningen visade på en del brister i kösystemet. Även inom det här området gjordes det en inventering av samtliga upplåtelser. Det innebar att vi fann en hel del oegentligheter med fordon, som av okända anledningar var uppställda under mycket långa perioder utan att användas. Det fanns dessutom p-platser där det saknades fordon under hela kontrollperioden. Utifrån den här genomgången och i samråd med Riksbyggen började styrelsen med att skriva fram en helt ny policy, som ska presenteras under 1:a kvartalet 2017.

Av föreningens totalt 180 lägenheter är det 119 som har inglasade balkonger eller försedda med markiser. Ursprungligen sökte föreningen om bygglov hos kommunen. Vid en senare uppföljning av det beslutet, visade det sig att bygglovet inte längre var giltigt. Föreningen anmodades att skicka in en ny ansökan för att kommande intressenter skulle kunna erbjudas möjligheter att montera glas eller markis. Det visade sig senare att ansökningsproceduren var så pass invecklad och så omfattande, att styrelsen tog beslut om att varje ansökningsförfarande i fortsättningen åligger var och en som vill nydana sin balkong.

Eftersom föreningen dessutom även tog beslut om att upprätta avtal med brf-innehavare av balkonger med inglasning eller markiser, kommer avtal att skickas ut under 1:a kvartalet. Ett principbeslut i linje med den nya policyn, innebär att framtida lägenhetsförsäljningar, inte kommer att godkännas av styrelsen förrän avtalsfrågan blivit löst mellan nuvarande ägare och föreningen.

Ett viktigt beslut togs angående behovet av s.k. avflyttningsbesiktning. Det föranleddes av vattenskadan som uppstod strax efter att en ny ägare flyttat in. En efterbesiktning påvisade stora felaktigheter i va – anslutningen i köket. Den var inte utförd av behörig person. För att undanröja ett upprepanande av den situationen, tog styrelsen upp frågan på agendan för ett snabbt beslut under januari månad 2017. Det innebär att alla lägenheter i fortsättningen ska besiktigas innan ny ägare får besittningsrätt.

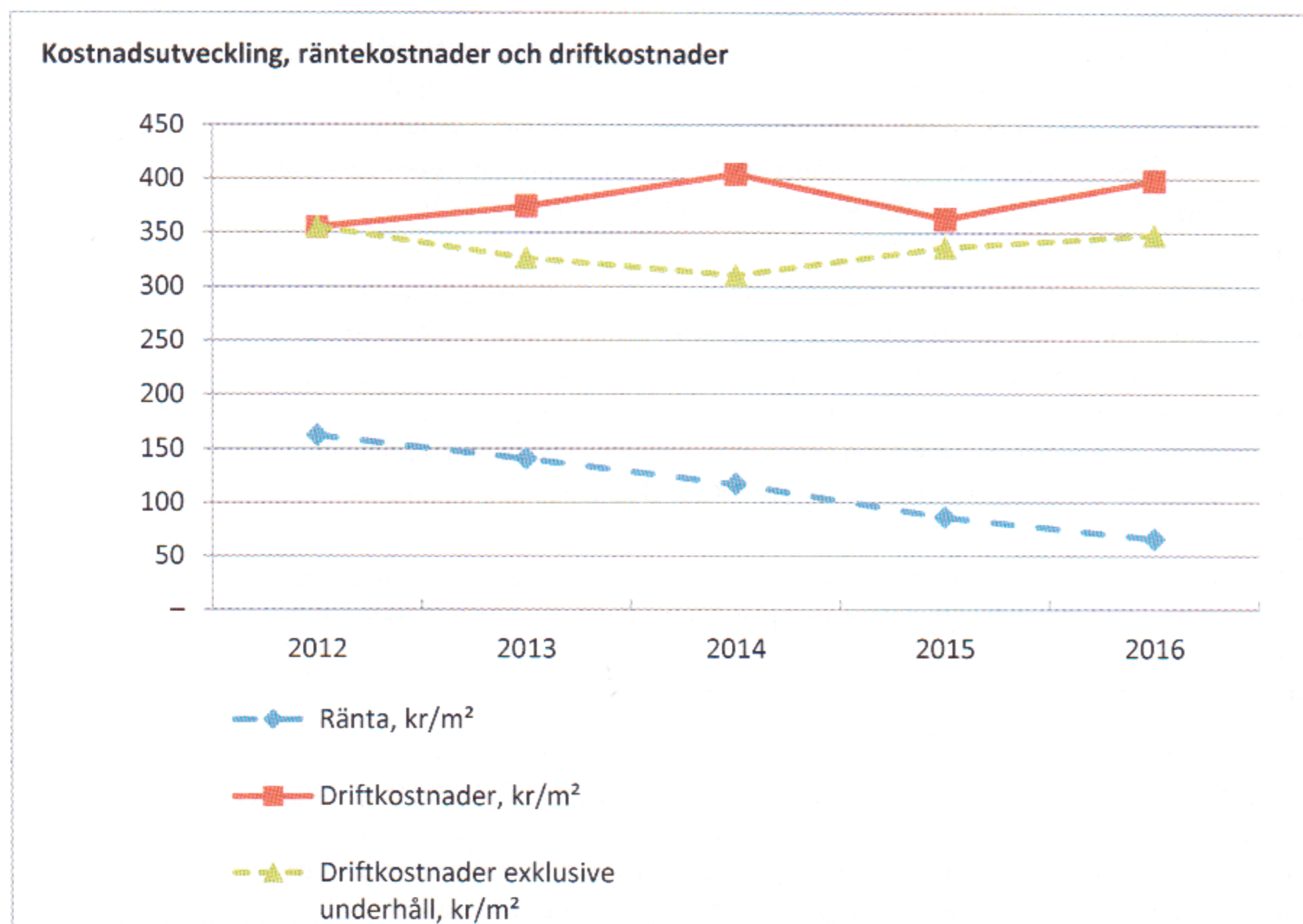
Avslutningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi fortfarande är mycket god. En sedvanlig amortering på 1 mkr gjordes i slutet av året. Styrelsen beslutade även i år om en avgiftsfri månad för januari 2017.

Avslutning

Styrelsen ser fram emot ett nytt och spännande verksamhetsår där vi förhoppningsvis får gehör för våra ovan relaterade beslut om nya direktiv kring policy om parkeringsplatser, inglasning av balkonger samt vikten av att våra allmänna lokalutrymmen hålls fria för att underlätta framkomligheten.

Styrelsen för Brf Folkungarna

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 936	8 616	8 603	8 529	8 574
Resultat efter finansiella poster	- 36	1 092	35	471	734
Årets resultat	- 60	1 092	35	482	710
Balansomslutning	54 602	55 548	55 935	57 185	60 155
Soliditet	20%	20%	17%	17%	15%
Likviditet	513%	525%	245%	189%	125%
Avgifts- och hyresbortfall	0,29%	0,37%	0,26%	0,63%	0,10%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	674	674	674	674	674
Driftkostnader, kr/m²	398	362	404	374	355
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	347	336	310	326	355
Ränta, kr/m²	65	86	117	140	162
Underhållsfond, kr/m²	236	255	250	302	319
Lån, kr/m²	3 454	3 534	3 615	3 695	3 945

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

✓

NB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 088 000	3 164 863	5 497 593	1 092 170
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 092 170	-1 092 170
Reservering underhållsfond		390 816	- 390 816	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 628 865	628 865	
Årets resultat				- 60 141
Vid årets slut	1 088 000	2 926 814	6 827 812	- 60 141

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 589 763
Årets resultat före fondförändring	-60 141
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-390 816
Årets ianspråktagande av underhållsfond	628 865
Summa överskott	<u>6 767 671</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	6 767 671

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-12-31 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 936 098	8 615 578
Övriga rörelseintäkter	3	3 966	190 190
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 940 064	8 805 768
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 944 764	-4 499 667
Övriga externa kostnader	5	- 534 357	- 481 203
Personalkostnader	6	- 262 125	- 244 240
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 429 218	-1 429 218
Summa rörelsekostnader		-7 170 463	-6 654 327
Rörelseresultat		769 601	2 151 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 230	7 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 812 772	-1 066 865
Summa finansiella poster		- 805 541	-1 059 271
Resultat efter finansiella poster		- 35 941	1 092 170
Skatter			
Skatt på årets resultat	10	- 24 200	-
Årets resultat		- 60 141	1 092 170

NB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	49 885 999	51 315 217
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>49 885 999</u>	<u>51 315 217</u>
Summa anläggningstillgångar		49 885 999	51 315 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		83	–
Övriga fordringar	12	131 936	131 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	203 530	192 007
Summa kortfristiga fordringar		<u>335 549</u>	<u>323 807</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>1 500 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	4 379 953	2 409 294
Summa kassa och bank		<u>4 379 953</u>	<u>2 409 294</u>
Summa omsättningstillgångar		4 715 502	4 233 101
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 601 501</u>	<u>55 548 318</u>

NR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 088 000	1 088 000
Underhållsfond		2 926 814	3 164 863
Summa bundet eget kapital		4 014 814	4 252 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 827 812	5 497 593
Årets resultat		- 60 141	1 092 170
Summa fritt eget kapital		6 767 671	6 589 763
Summa eget kapital		10 782 485	10 842 626
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	42 900 000	43 900 000
Summa långfristiga skulder		42 900 000	43 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		151 872	195 230
Övriga skulder	17	1 077	3 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	766 067	607 398
Summa kortfristiga skulder		919 016	805 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 601 501	55 548 318

NB

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	67 år
Tillkommande utgifter och markanläggningar	Linjär	7-60 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 154 364	8 154 371
Årsavgifter, övriga	26 482	23 496
Hyror, lokaler	171 645	171 554
Hyror, garage	137 160	137 160
Hyror, p-platser	160 864	160 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 11 567	- 17 556
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 254	- 381
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 485	- 13 767
Rabatter (Månadshyra januari)	- 689 111	-
	<u>7 936 098</u>	<u>8 615 578</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	1 440	1 440
Övriga rörelseintäkter (Fora återbetalning)	2 526	-
Övrig försäljning *)	-	188 750
	<u>3 966</u>	<u>190 190</u>

*) Övrig försäljning avser 2015 intäkterna från försäljning av bostadsrättsgarage samt traktor.

NB

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	300 941	53 434
Underhåll	628 865	325 682
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	246 968	246 442
Försäkringspremier	131 081	122 296
Kabel- och digital-TV	163 960	160 316
Fastighetsskötsel	274 926	370 036
Trädgårdsskötsel	287 463	211 561
Städning	197 340	212 359
Snö- och halkbekämpning	96 721	91 750
Förbrukningsmateriel	19 609	10 893
Fordons- och maskinkostnader	–	784
Vatten	285 841	502 803
El	166 083	149 632
Uppvärmning	1 905 669	1 792 583
Sophantering och återvinning	239 296	249 096
	<u>4 944 764</u>	<u>4 499 667</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	391 820	381 560
Resekostnader	9 904	–
IT-kostnader	125	8 875
Juridiska kostnader	2 025	2 269
Arvode, yrkesrevisorer	47 500	47 500
Möteskostnader	12 667	4 461
Övriga förvaltningskostnader	10 750	1 100
Kreditupplysningar	3 150	4 950
Representation	1 200	–
Kontorsmateriel	19 492	10 734
Telefon och porto	16 706	16 804
Köpta tjänster	6 801	–
Konsultarvoden	9 767	–
Bankkostnader	2 450	2 950
	<u>534 357</u>	<u>481 203</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	115 154	119 974
Sammanträdesarvoden	65 020	33 042
Arvode till valberedningen *)	6 500	13 000
Övriga ersättningar	–	2 000
Arvode övriga uppdragstagare	8 321	8 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 960	–
Övriga kostnadsersättningar	509	–
Föreningsvald revisor *)	9 000	15 000
Summa	<u>207 464</u>	<u>191 016</u>
Sociala kostnader	54 661	53 224
	<u>262 125</u>	<u>244 240</u>

*) För 2015 redovisas kostnad för både 2014 och 2015. Tidigare har arvodet betalats ut året efter, men i 2015:års post är arvodet medräknat för året då tjänsterna har utförts.

k NB

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	1 256 598	1 256 598
Tillkommande utgifter (tidigare år "Byggnadsinventarier")	172 620	172 620
	<u>1 429 218</u>	<u>1 429 218</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 008	6 430
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	90	156
Övriga ränteintäkter, SBAB	5 132	1 008
	<u>7 230</u>	<u>7 594</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	812 617	1 066 865
Övriga räntekostnader	155	-
	<u>812 772</u>	<u>1 066 865</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

Statlig inkomstskatt *)	24 200	-
	<u>24 200</u>	<u>-</u>

*) Skatt på vinst gällande försäljning av bostadsrättsgarage december 2015.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	60 685 251	60 685 251
Tillkommande utgifter	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
Summa anskaffningsvärden	<u>68 630 838</u>	<u>68 630 838</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 744 758	-9 488 160
Tillkommande utgifter	-6 553 050	-6 380 430
Markinventarier	-17 813	-17 813
	<u>-17 315 621</u>	<u>-15 886 403</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 256 598	-1 256 598
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-172 620	-172 620
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-18 744 839</u>	<u>-17 315 621</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>49 885 999</u>	<u>51 315 217</u>
Varav		
Byggnader	48 683 895	49 940 493
Tillkommande utgifter	1 202 104	1 374 724
Taxeringsvärden		
bostäder	146 000 000	128 000 000
lokaler	1 871 000	2 272 000
Totalt taxeringsvärde	<u>147 871 000</u>	<u>130 272 000</u>
varav byggnader	93 221 000	87 772 000

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	127 534	128 042
Skattekonto	4 402	3 758
	<u>131 936</u>	<u>131 800</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	125
Förutbetalda försäkringspremier	136 946	128 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 818	21 176
Förutbetald renhållning	484	385
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 719	40 990
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 563	1 250
	<u>203 530</u>	<u>192 007</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 500 000
	–	<u>1 500 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel, Swedbank	48 754	48 185
Bankmedel, SBAB*	3 504 488	–
Förvaltningskonto i Swedbank	826 711	2 361 109
	<u>4 379 953</u>	<u>2 409 294</u>

*Aktuell procentsats: 0,4 %

Not 16 Fastighetslån

Inteckningslån	42 900 000	43 900 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>42 900 000</u>	<u>43 900 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,54%	2017-01-28*	8 000 000		1 000 000	7 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,27%	2019-11-25	6 900 000			6 900 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,82%	2020-06-17	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,22%	2024-11-25	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,97%	2017-10-27	9 000 000			9 000 000
			43 900 000		1 000 000	42 900 000

*Lånet är rörligt med nästkommande förfallodag 2017-01-28.

Not 17 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 077	–
Felinbetalning	–	2 572
Övriga kortfristiga skulder	–	492
	<u>1 077</u>	<u>3 064</u>

1
NB

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 567	16 814
Upplupna räntekostnader	127 571	136 825
Upplupna elkostnader	17 301	15 019
Upplupna vattenavgifter	25 999	31 261
Upplupna värmekostnader	279 285	250 234
Upplupna kostnader för renhållning	24 080	27 107
Upplupna styrelsearvoden	73 894	53 513
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 821	4 760
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 549	71 866
	<u>766 067</u>	<u>607 398</u>

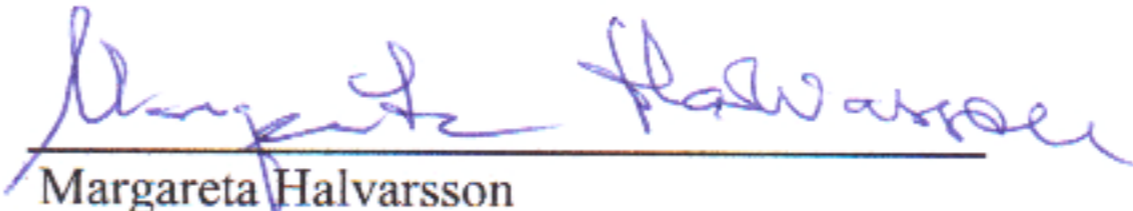
Ställda säkerheter*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	58 856 900	58 856 900
Summa ställda panter	<u>58 856 900</u>	<u>58 856 900</u>

Sollentuna 2017-04-10



Niklas Birgersson



Margareta Halvarsson



Maria Arkeby



Ann Nilsson



Bo Lundin



Hanna Lampén

Tony Eklund

Avgick 18 augusti 2016

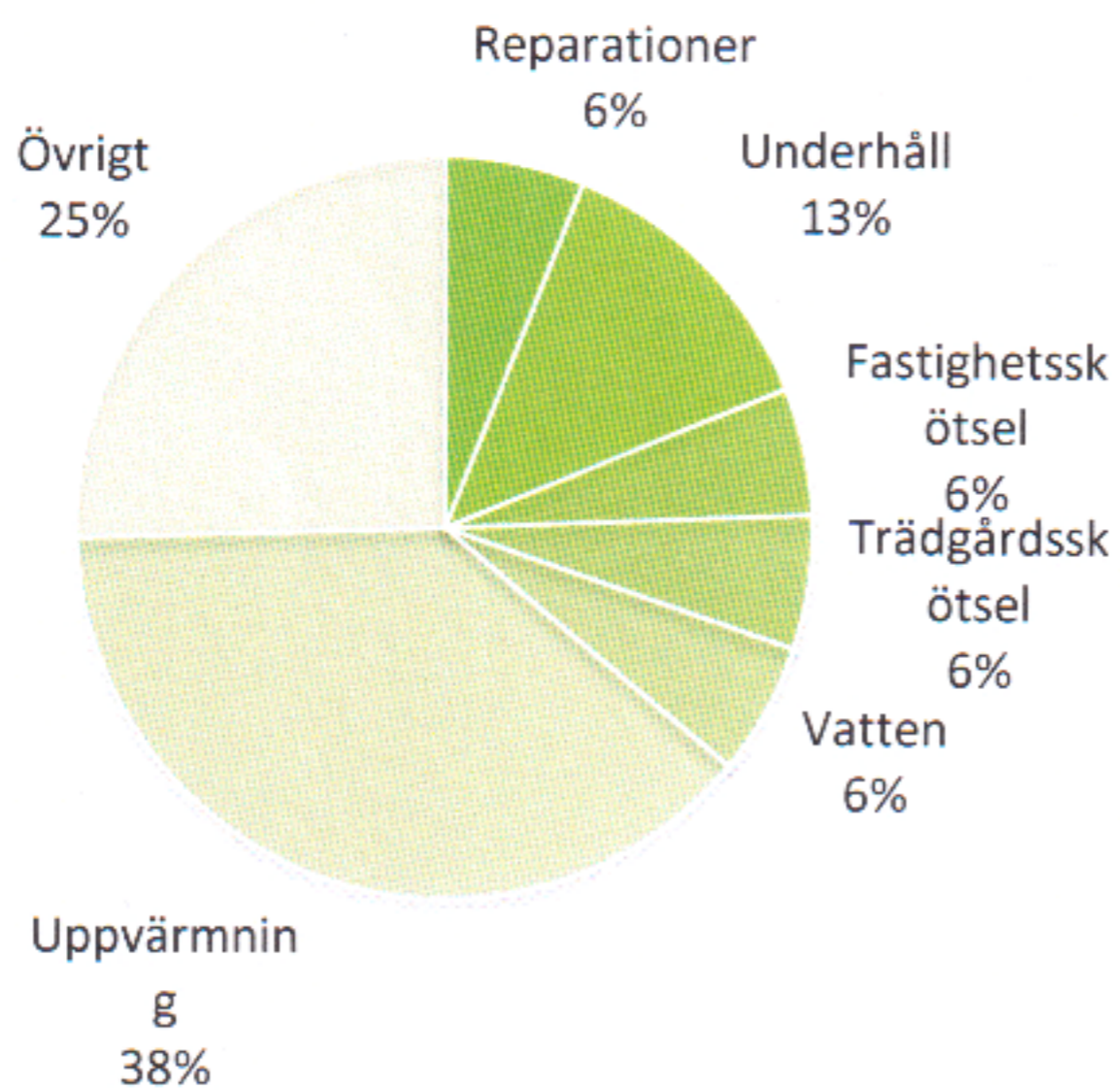
Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-12


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Herman Sandquist
Föreningsvald revisor

Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	300 941	53 434
Underhåll	628 865	325 682
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	246 968	246 442
Försäkringspremier	131 081	122 296
Kabel- och digital-TV	163 960	160 316
Fastighetsskötsel	274 926	370 036
Trädgårdsskötsel	287 463	211 561
Städning	197 340	212 359
Snö- och halkbekämpning	96 721	91 750
Förbrukningsmateriel	19 609	10 893
Fordons- och maskinkostnader	0	784
Vatten	285 841	502 803
El	166 083	149 632
Uppvärmning	1 905 669	1 792 583
Sophantering och återvinning	239 296	249 096
Summa driftkostnader	4 944 764	4 499 667



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA och Lokalarea (kvm):	12422	12422
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	24	4
Underhåll	51	26
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	20
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	13	13
Fastighetsskötsel	22	30
Trädgårdsskötsel	23	17
Städning	16	17
Snö- och halkbekämpning	8	7
Förbrukningsmateriel	2	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	23	40
El	13	12
Uppvärmning	153	144
Sophantering och återvinning	19	20
Summa driftkostnader	398	362

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna 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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF FOLKUNGARNA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FOLKUNGARNA i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se