

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Folkungen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Anna Gustafsson	Ordförande
Malin Margaretha Jagmark	Sekreterare
Johannes Elofsson	Kassör
Niklas Daniel Andersson	Ledamot
Björn Jacob Sohlberg	Ledamot

Klas Sebastian Engdahl	Suppleant
Maja Ida Charlotta Nilsson	Suppleant
John Henrik Blom	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Sofia Ström
Carl Strömhielm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2020-05-10. Extra stämma med anledning av förslag till stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Stampen 9:19	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.

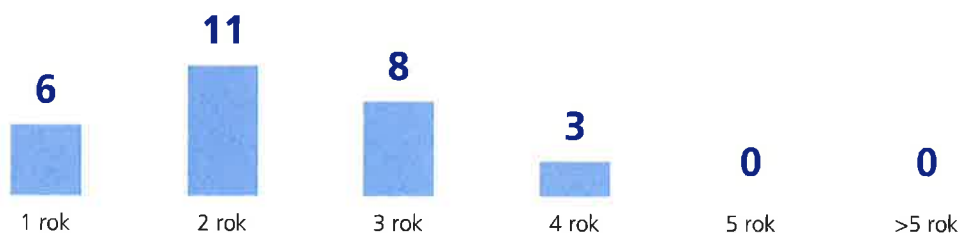
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 968 m², varav 1 820 m² utgör lägenhetsyta och 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	129 m ²	
Korttidsuthyrning	19 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym	Privat finansierat av medlemmar

NA
[Handwritten signatures]

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av samtliga avlopp	2020	Upphandling klar Q4 2019, påbörjas 2020
Byggnation av balkonger	2018	Arbetet utfördes av Balcona
Vinden – tillsyn av kryputrymme vid regn/blåst	2018	
Renovering putsskador i källare	2018	
Uppgradering av fjärrvärmesystem	2017	Utförs av Göteborgs Energi
Översyn av stammar samt relining	2017 - 2018	Stammar kommer att relinas
Reparation tak gatuhus	2017	
Byte av takfläkt med lägre ljudnivå	2017	Slutfört
Byte fläkt i restauranglokal	2016	
Grundläggning - kontroll av borinfiltration	2016	Utförs var femte år
Ny belysning i trapphus	2016	
Omfogning fasad	2015	Fasad mot gatan. Samtidigt som reparation av balkonger på gatuhuset
Fönsterbyte i en lägenhet	2015	
Byte av entréport	2015	
Bullermätning på fastigheten	2015	
Relining av stam	2013	Lagning av hål i stam samt relining av en stam
Byte fläkt i restauranglokal	2013	
Mjukfog	2013	Mellan Folkungagatan 9 och 11
OVK	2012 - 2013	
Grundläggning - borimpregnering	2010	Enbart i gatuhuset
Filmning av stammar	2010	
Trapphus	2010	
Balkonger	2009	Reparation av putsskador, målning
Fönster	2009	Byte av 8 balkonger samt renovering gemensamma balkonger
Yttertak	2009	Justering, målning, fogning
Fasad	2009	Blästring och målning av plåt
Porttelefon	2008	Putsrenovering, målning
Hiss	2008	Byte porttelefonsystem samt telefon i alla lägenheter
Badrum	2008 - 2009	Renovering
Tvättstuga	2007	Renovering av samtliga yt- och tätskikt
		Nya maskiner
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Planerad start v. 7
Energideklaration	2021	Planerad start v. 7
Fönster - målning	2022	
Gård –plattor/uppfillnad mot fasaden på baksida av gårdshuset	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

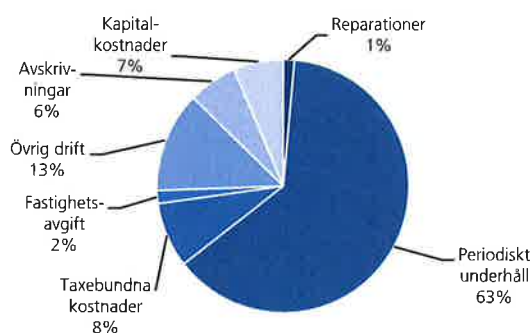
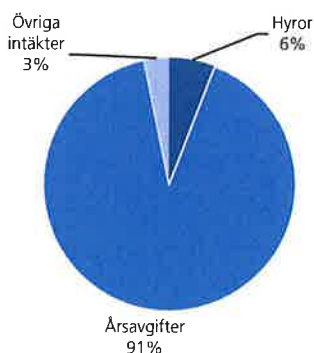
NA
J
K

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 420 113	738 007
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 224 563	1 218 856
Finansiella intäkter	0	33
Minskning kortfristiga fordringar	0	501 330
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	526 787	0
	3 751 350	1 720 219
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 738 567	738 486
Finansiella kostnader	278 137	285 550
Ökning av kortfristiga fordringar	96 405	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 077
	4 113 109	1 038 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 058 354	1 420 113
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-361 759	682 106

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren genomfördes reliningsarbete som avslutades september 2020. Under verksamhetsåret har styrelsen kunnat påbörja arbetet med att hitta nya hyresgäster till föreningens restauranglokal. Arbetet sker i samverkan med grannföreningen och fortsätter in i 2021. Under hösten 2020 beslutade styrelsen att ingå avtal med IP Only för installation av fiber. Arbetet genomförs våren 2021. Utöver den ordinarie årsstämman hölls även en extrastämma och föreningen registrerade nya stadgar hos Bolagsverket 2020-09-08.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	613	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	324	324	1 343	1 750
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 140	9 004	9 004	8 720
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	107	116	120	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	42	33	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	141	145	135	133
Soliditet (%)	21	33	33	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 062	-81	-163	-782
Nettoomsättning (tkr)	1 188	1 152	1 362	1 447

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 820 m² bostäder och 148 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 831 818	0	0	23 831 818
Uppskrivningsfond	5 845 463	-24 699	0	5 870 162
Upplåtelseavgifter	2 871 952	0	0	2 871 952
Kapitaltillskott	2 526 428	0	0	2 526 428
Fond för yttre underhåll	277 056	92 352	0	184 704
S:a bundet eget kapital	35 352 717	67 653	0	35 285 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 439 714	-92 352	-55 952	-27 291 411
Årets resultat	-3 061 900	-3 061 900	80 651	-80 651
S:a ansamlad förlust	-30 501 614	-3 154 252	24 699	-27 372 061
S:a eget kapital	4 851 102	-3 086 599	24 699	7 913 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 061 900
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 372 061
uppskrivningsfond	24 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 352
summa balanserat resultat	-30 501 614

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-30 501 614
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 187 840	1 151 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 723	67 348
Summa rörelseintäkter		1 224 563	1 218 856

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 340 325	-641 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 250	-125 833
Personalkostnader	Not 6	-6 993	28 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 760	-275 503
Summa rörelsekostnader		-4 008 327	-1 013 989

RÖRELSERESULTAT

-2 783 764 **204 866**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 137	-285 550
Summa finansiella poster		-278 137	-285 517

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 061 900 **-80 651**

ÅRETS RESULTAT

-3 061 900 **-80 651**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	22 372 745	22 642 505
Summa materiella anläggningstillgångar	22 372 745	22 642 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 372 745	22 642 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 178 207	937 977
Summa kortfristiga fordringar	1 178 207	937 977
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	334	505 918
Summa kassa och bank	334	505 918
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 178 541	1 443 895
SUMMA TILLGÅNGAR	23 551 286	24 086 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 703 770	26 703 770
Uppskrivningsfond		5 845 463	5 870 162
Kapitaltillskott		2 526 428	2 526 428
Fond för yttre underhåll	Not 10	277 056	184 704
Summa bundet eget kapital		35 352 717	35 285 064
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 439 714	-27 291 411
Årets resultat		-3 061 900	-80 651
Summa fritt eget kapital		-30 501 614	-27 372 061
SUMMA EGET KAPITAL		4 851 102	7 913 003
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 678 000	15 856 000
Summa långfristiga skulder		5 678 000	15 856 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 178 000	0
Leverantörsskulder		61 323	64 919
Skatteskulder		139 102	68 849
Övriga skulder		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	613 759	153 629
Summa kortfristiga skulder		13 022 184	317 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 551 286	24 086 400

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	167 år	167 år
Fastighetsförbättringar	167 år	167 år
Fastighetsrenovering	50 år	50 år
Våtrum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Takomläggning	30 år	30 år
Balkonger	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 112 687	1 079 589
Hyror bostäder	67 115	67 115
Hyror förråd	4 877	4 800
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	0
Öresutjämning	8	4
	1 187 840	1 151 508

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	36 723	67 348
	36 723	67 348

NA
23/10

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 797	49 334
	Fastighetsskötsel beställning	1 049	12 235
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 596	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 945	0
	Städning entreprenad	474	0
	Städning enligt beställning	723	0
	Hissbesiktning	1 828	1 778
	Myndighetstillsyn	0	4 081
	Gård	4 586	4 944
	Serviceavtal	1 550	1 250
	Förbrukningsmateriel	3 630	2 007
	Teleport/hissanläggning	300	0
	Brandskydd	4 156	10 585
	Fordon	606	1 195
		58 241	87 409
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	1 322	0
	Brf Lägenheter	0	1 500
	Entré/trapphus	1 381	0
	Lås	3 684	0
	VVS	10 614	3 750
	Elinstallationer	0	1 988
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	2 626	300
	Hiss	37 862	5 112
		57 489	12 650
	Periodiskt underhåll		
	VVS	2 704 228	0
		2 704 228	0
	Taxebundna kostnader		
	El	35 283	30 451
	Värme	210 088	227 389
	Vatten	62 723	82 358
	Sophämtning/renhållning	46 891	43 306
	Grovsopor	3 313	3 303
		358 298	386 807
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 779	49 573
	Kabel-TV	37 036	36 250
		91 815	85 823
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 253	68 849
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 340 325	641 537

MA
JE
JP
JS

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	1 213
	Tele- och datakommunikation	626	1 204
	Juridiska åtgärder	28 360	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 000
	Föreningskostnader	3 382	1 406
	Styrelseomkostnader	105	0
	Fritids- och trivselkostnader	467	0
	Förvaltningsarvode	64 528	63 536
	Administration	2 562	3 035
	Konsultarvode	264 420	34 589
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	0
		391 250	125 833

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 993	-20 307
	Sociala kostnader	0	-8 577
		6 993	-28 884

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	35 661	35 661
	Förbättringar	209 400	215 143
	Uppskrivning byggnad	24 699	24 699
		269 760	275 503

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 618 130	18 618 130
	Utgående anskaffningsvärde	18 618 130	18 618 130
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 195 378	6 195 378
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-24 699	-24 699
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-325 217	-300 517
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 845 462	5 870 161
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 845 786	-1 594 982
	Årets avskrivningar enligt plan	-245 060	-250 804
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 090 847	-1 845 786
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 372 745	22 642 505
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 082 000	5 082 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 721 000	23 721 000
	Taxeringsvärde mark	29 246 000	29 246 000
		52 967 000	52 967 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 800 000	49 800 000
	Lokaler	3 167 000	3 167 000
		52 967 000	52 967 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	68 931	82
	Klientmedel hos SBC	1 058 020	914 195
	Fordringar	51 256	23 700
		1 178 207	937 977
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	184 704	92 352
	Reservering enligt stadgar	92 352	92 352
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	277 056	184 704

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Swedbank	2,250 %	5 678 000	5 678 000	2024-06-19
Swedbank	1,950 %	5 678 000	5 678 000	2021-12-20
Nordea	0,900 %	2 500 000	0	2021-03-05
Nordea	0,900 %	1 750 000	1 750 000	2021-03-05
Nordea	0,901 %	2 250 000	2 250 000	2021-02-06
Nordea	0,000 %	0	500 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		17 856 000	15 856 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 178 000	0	
		5 678 000	15 856 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 856 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 996 000	17 996 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	6 993	6 993
Ränta	23 989	51 249
Avgifter och hyror	109 170	95 387
VVS	473 607	0
	613 759	153 629

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med 1 februari 2021 har föreningen tillgång till den sista hyresrätten. Styrelsen arbetar med att konvertera hyresrätten till bostadsrätt. I slutet av januari har styrelsen gett SBC i uppdrag att ta fram andelstal och mäklare har anlitats för försäljningen. Styrelsen har efter verksamhetsårets slut bokat tid för rensning av ventilation och planerar därefter att genomföra OVK. Samma företag som utför rensning och OVK har även fått i uppdrag att ta fram en ny energideklaration. Arbetet förväntas vara klart senast vid första kvartalets utgång 2021. En ny underhållsplan planeras att ta fram under första kvartalet 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18,5 2021



Anna Gustafsson
Ordförande



Malin Margaretha Jagmark
Sekreterare



Johannes Elofsson
Kassör



Niklas Daniel Andersson
Ledamot



Björn Jacob Sohlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 - 2021



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungen, org. nr 769613-0199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungen för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21 maj 2021



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 101 000	1 112 687	1 090 352
Hyror bostäder	67 000	67 115	67 000
Hyror lokaler	0	0	50 000
Hyror förråd	4 000	4 877	4 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 153	0
Öresutjämning	0	8	0
Övriga intäkter	48 000	36 723	0
	1 220 000	1 224 563	1 211 352
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-31 797	-31 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 049	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-3 596	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 945	0
Städning entreprenad	0	-474	0
Städning enligt beställning	0	-723	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-70 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 828	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-3 000	-4 586	-1 000
Serviceavtal	0	-1 550	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 500	-3 630	-2 000
Teleport/hissanläggning	-1 500	-300	0
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	0	-4 156	-12 000
Fordon	0	-606	0
	-80 000	-58 241	-71 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-144 000
Hyseslägenheter	-4 000	-1 322	0
Entré/trapphus	0	-1 381	0
Lås	0	-3 684	0
VVS	-10 000	-10 614	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-1 000	-2 626	0
Hiss	-30 000	-37 862	0
	-45 000	-57 489	-144 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-2 704 228	0
	0	-2 704 228	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-35 283	-33 000
Värme	-250 000	-210 088	-247 000
Vatten	-65 000	-62 723	-65 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-46 891	-41 000
Grovsopor	-4 000	-3 313	0
	-395 000	-358 298	-386 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-54 779	-47 000
Kabel-TV	-40 000	-37 036	-37 000
	-95 000	-91 815	-84 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 000	-70 253	-68 873
	-70 000	-70 253	-68 873

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 225	0
Tele- och datakommunikation	-1 200	-626	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-28 360	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 625	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-3 382	-2 000
Styrelseomkostnader	-200	-105	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-467	0
Förvaltningsarvode	-70 000	-64 528	-68 000
Administration	-5 000	-2 562	-6 000
Konsultarvode	-50 000	-264 420	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 950	0
	-148 400	-391 250	-95 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-7 000	-6 993	-6 993
	-7 000	-6 993	-6 993
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 000	-35 661	-36 000
Förbättringar	-210 000	-209 400	-216 000
Uppskrivning byggnad	-25 000	-24 699	-25 000
	-271 000	-269 760	-277 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 111 400	-4 008 327	-1 132 866
RÖRELSERESULTAT	108 600	-2 783 764	78 486
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-285 000	-278 045	-284 067
Övriga räntekostnader	0	-92	0
	-285 000	-278 137	-284 067
RESULTAT	-176 400	-3 061 900	-205 581