

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Folkungarna
Org nr: 714800-0370



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Folkungarna får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 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 2019-08-26.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiran 1 och Sågen 1, 3-4 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 180 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960-62. Fastighetens adress är Folkungavägen 17-27, 20-22, Studievägen 1-19 med udda nummer samt Minervavägen 5A-C.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Bostadsättsgarage
2	30	76	6

Total tomtarea	15 501 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 156 m ²
Bostadsrättslokal	145 m ²
Lokalarea	697 m ²

Årets taxeringsvärde	191 820 000kr
Föregående års taxeringsvärde	147 871 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Inspira AB	Städning
SEOM-Sollentuna Energi & Miljö AB	Uppvärmning, sophantering, el & vatten
Riksbyggen	SBA Brandskydd
MK-trädgård	Trädgårdsskötsel
Cupola Mälardalen	Brandsläckare, rökluckor
P Mattson Larm & Passage system AB	Axema passagesystem

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 315 tkr och planerat underhåll för 681 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 973 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 697 tkr (130 kr/m²). Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018-11-07.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 318 tkr (101kr/m²).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 694 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Åtgärd skyddsrum	441 669
Stamspolning	195 659
Målning staket	44 113

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Nygren	Ordförande	2020
Jan Holgersson	Sekreterare	2020
Bo Lundin	Kassör	2020
Jelena Popovic	Ledamot	2020
Harri Lindgren	Ledamot	2021
Maria Arkeby	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Wiktorson	Suppleant	Fr.o.m. 2019-04-10 t.o.m. 2019-06-01

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	
Ann-Christin Olsson	Förtroendevald revisor
Peter Olofsson	Auktoriserad revisor

Valberedning
Göran Gardeman, Sammanställande
Ann-Christin Olsson
Samuel Palmer

Adjungerade Sekreterare	Utsedd av
Lotta Brattberg	Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 234 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett varav 2 gåvor (föregående år 17 st.)

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

För 1 rum och kök: 62 287 kr/kvm

För 2 rum och kök: 36 887 kr/kvm

För 3 rum och kök: 31 750 kr/kvm

För 4 rum och kök: 31 645 kr/kvm

För 5 rum och kök: 30 690 kr/kvm(2018)

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 674 kr/kvm/år.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FOLKUNGARNA

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019

Styrelsen genomförde 12 protokollförda sammanträden utöver årsmötet den 22/4. Här följer en kort sammanfattning över de viktigare frågorna under verksamhetsåret.

1. Installation av passersystem
2. Skyddsrumsarbete
3. Registrering av nya stadgar - stadgeändring
4. Vattenläcka på Minervavägen
5. Avtal med städbolaget Inspira
6. Garagebelysning på Svartbäcksvägen
7. Trädgårdsskötsel - Mk trädgård
8. Brandskydd/brandvarnare
9. Marksättningar
10. Extra ingång till föreningslokalen
11. Anticimex

SPECIFIKA KOMMENTARER

1. Installation av passersystem har ägt rum i föreningen och sattes i funktion den 1/11 2019. Entrédörrar sammankopplades med en porttelefon och kod samt tre brickor delades ut till föreningens samtliga medlemmar. Tvättstugor och bastu har också omfattats av passersystemet med ett tillhörande bokningssystem.

2. Föreningens skyddsrum har iordningställt av företaget Skyddsrumsspecialisten. Ett nedslag gällde en golvbrunn på Minervavägen 5B och den var tvungen att bytas ut. I samband med detta anlätades en kvalificerad skyddsrumssakkunnig som inspekterade att åtgärder skett i enlighet med de ramar som angivits. Gröna skyltar har satts upp i källargångar som aviserar skyddsrum.

3. Registrering av nya stadgar har utförts av Bolagsverket gällande §26 - bostadsrättshavarens ansvar. Stadgeändring har gjorts till att omfatta

“lägenhetens ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, nyckeltub, lås och nycklar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normerna som vid utbytet gäller för utseende, brandklassning och ljuddämpning.”

Vidare ska en komplettering göras av §48. I de nya stadgarna ska styrelsen bestå av 3-7 styrelsesuppleanter. De kommer att väljas in i styrelsen på årsstämman den 22/4 2020.

4. En vattenskada från ett läckande rör i föreningens lokal på Minervavägen uppstod under året 2019. Utredning och avfuktning utfördes av företaget Humidus. Tack till alla som hjälptes åt med att få stopp på vattenläckan!

5. Avtalet med städbolaget Städpulsen upphörde från och med den 1 december 2019. Istället ingick föreningen ett nytt avtal med företaget Inspira.

6. Föreningen har sedan flera år tillbaka involverat Riksbyggen beträffande garagebelysning på Svartbäcksvägen. Dock har Riksbyggen inte kunnat lokalisera det utlösande problemet med bristande eller helt utebliven belysning. Under året har en ny fastighetsskötare tillträtt och han har med hjälp av elektriker lokaliserat och åtgärdat problemet.

7. Styrelsen har fått in förslag om förbättringsåtgärder gällande trädgårdsskötsel från flera av föreningens medlemmar. Det handlar bland annat om gräsklippning vid parkeringen på Folkungavägen 22, bättre skötsel av rosabatt samt flyttande av en pion. Till följd av detta skrevs ett mer omfattande avtal med Mk trädgård som började gälla från och med den 1 april 2019.

8. Riksbyggen tog fram ett förslag till nya brandvarnare och installerade dem eftersom de tidigare inte fungerat i korridorerna vid tvättstugorna. Föreningen har, sedan tidigare, gjort en årlig brandöversyn med hjälp av brandskyddsföretaget Cupola men på grund av utebliven översyn under det gångna verksamhetsåret kommer styrelsen ta kontakt med andra brandskyddsföretag för upphandling.

9. Vid en rundvandring upptäckte en representant för Riksbyggen att det fanns sprickor i fasaden på en huskropp och

misstänkte marksättningar. Därav föreslog de filmning av rörledningar under marken för att undersöka om trasiga rör kan ha orsakat sättningar. Vidare gav de en offert och styrelsen beslutade att ta in ett kostnadsförslag från en annan entreprenör för att jämföra tjänster och priser. Arbetet kan bli omfattande och styrelsen fortsätter att bereda ärendet skyndsamt och noggrant.

10. Under verksamhetsåret har styrelsen tagit in offerter från företag gällande extra ingång och uppfräschning av föreningslokalen.

11. Antalet råttor i och omkring sophuset på gården Spiran har ökat. Styrelsen har kontaktat Anticimex och tecknat ett avtal med dem på tre år. I avtalet ingår förslag till åtgärder och utställande av så kallad smartbox. Det är en låda som avlivar råttorna och vidare tas hand om av Anticimex.

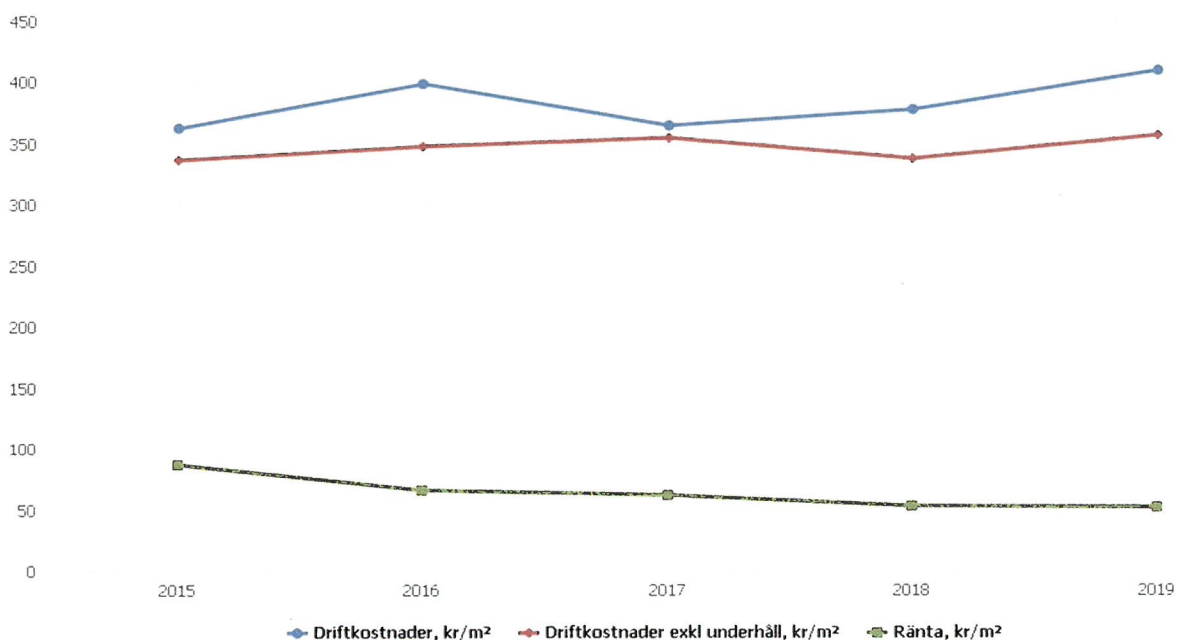
Avslutningsvis kan styrelsen konstatera att föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. En sedvanlig extra amortering på 1 mkr gjordes i slutet av året. Styrelsen beslutade även i år om en avgiftsfri månad för januari 2020.

Styrelsen tackar för föreningens förtroende och lägger därmed ett verksamhetsår till handlingarna. Sollentuna, februari 2020.

STYRELSEN FÖR BRF FOLKUNGARNA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 943	8 622	7 929	7 936	8 616
Resultat efter finansiella poster	-734	295	307	-36	1 092
Årets resultat	-734	295	307	-60	1 092
Balansomslutning	51 398	53 549	54 552	54 602	55 548
Soliditet %	21	21	20	20	20
Likviditet %	683	516	390	513	525
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	674	674	674	674	674
Driftkostnader, kr/m ²	409	377	364	398	362
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	356	337	354	347	336
Ränta, kr/m ²	51	52	61	65	86
Underhållsfond, kr/m ²	418	369	321	236	255
Lån, kr/m ²	3 069	3 147	3 373	3 454	3 534



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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 088 000	0	0	4 794 696	5 207 124	295 873
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					295 873	-295 873
Reservering underhållsfond				1 318 333	-1 318 333	
Ianspråktagande av underhållsfond				-681 441	681 441	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-734 506
Vid årets slut	1 088 000	0	0	5 431 588	4 866 105	-734 506

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 502 997
Årets resultat	-734 506
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 318 333
Årets ianspråktagande av underhållsfond	681 441
Summa	4 131 599

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 131 599**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 943 866	8 622 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 589	32 995
Summa rörelseintäkter		7 977 455	8 655 175
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 314 283	-4 894 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 036 306	-1 130 195
Personalkostnader	Not 6	-288 257	-275 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 429 489	-1 429 218
Summa rörelsekostnader		-8 068 335	-7 729 081
Rörelseresultat		-90 880	926 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 648	18 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-659 274	-648 683
Summa finansiella poster		-643 626	-630 221
Resultat efter finansiella poster		-734 506	295 873
Årets resultat		-734 506	295 873

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 598 074	47 027 563
Summa materiella anläggningstillgångar		45 598 074	47 027 563
Summa anläggningstillgångar		45 598 074	47 027 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-132	3 534
Övriga fordringar	Not 12	102 828	115 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	317 952	401 856
Summa kortfristiga fordringar		420 648	520 898
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 380 087	6 001 201
Summa kassa och bank		5 380 087	6 001 201
Summa omsättningstillgångar		5 800 735	6 522 099
Summa tillgångar		51 398 809	53 549 662

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 088 000	1 088 000	
Fond för yttre underhåll	5 431 589	4 794 696	
Summa bundet eget kapital	6 519 589	5 882 696	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 866 104	5 207 124	
Årets resultat	-734 506	295 873	
Summa fritt eget kapital	4 131 598	5 502 997	
Summa eget kapital	10 651 187	11 385 693	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 900 000	40 900 000
Summa långfristiga skulder		39 900 000	40 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		163 914	465 428
Övriga skulder	Not 16	9 932	28 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	673 776	770 081
Summa kortfristiga skulder		847 622	1 263 969
Summa eget kapital och skulder		51 398 809	53 549 662



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 479 097	8 154 372
Årsavgifter, garage	25 920	25 920
Hyror, lokaler	176 948	174 704
Hyror, garage	137 160	137 148
Hyror, p-platser	150 972	147 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 789	-15 039
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-762	-381
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 577	0
Rabatter	-2 103	-2 384
Summa nettoomsättning	7 943 866	8 622 180

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	1 000	500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	29 890	24 590
Fakturerade kostnader	1 260	2 520
Övriga rörelseintäkter	1 439	5 385
Summa övriga rörelseintäkter	33 589	32 995

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-681 441	-511 435
Reparationer	-314 881	-441 560
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-276 060	-263 380
Försäkringspremier	-134 029	-131 986
Kabel- och digital-TV	-173 254	-169 552
Pcb/Radonsanering	0	-21 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 473	-27 575
Serviceavtal	-133 357	-5 076
Obligatoriska besiktningar	0	-6 250
Bevakningskostnader	-3 000	-3 682
Snö- och halkbekämpning	-61 500	-61 125
Förbrukningsinventarier	-15 649	-14 685
Vatten	-394 560	-354 680
Fastighetsel	-186 180	-189 702
Uppvärmning	-1 974 925	-1 948 324
Sophantering och återvinning	-229 711	-202 544
Trädgårdsskötsel	-380 004	-293 921
Städning	-278 411	-242 014
Underhållsplanering	-19 847	-5 000
Summa driftkostnader	-5 314 283	-4 894 291

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-865 516	-852 729
IT-kostnader	-10 683	-2 587
Arvode Adjungerande ordförande	0	-58 944
Mötes-och resekostnader adjungerande ordförande	0	-5 917
Arvode, yrkesrevisorer	-51 779	-54 488
Övriga försäljningskostnader	-1 875	0
Övriga förvaltningskostnader	-35 192	-49 371
Kreditupplysningar	-3 600	-9 570
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 415	-31 380
Kontorsmateriel	-7 697	-1 000
Konsultarvoden	0	-18 000
Bankkostnader	-3 550	-2 160
Övriga externa kostnader	-26 000	-44 050
Summa övriga externa kostnader	-1 036 306	-1 130 195

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-142 837	-129 168
Sammanträdesarvoden	-61 605	-63 210
Övriga ersättningar	0	-3 190
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 650	-19 199
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 374
Sociala kostnader	-60 164	-57 236
Summa personalkostnader	-288 257	-275 377

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 256 834	-1 256 598
Avskrivning Byggnadsinventarier	-172 656	-172 620
Avskrivningar tillkommande utgift	0	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 429 489	-1 429 218

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	15 572	15 659
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	2 803
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 648	18 462

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-658 538	-647 902
Övriga räntekostnader	-736	-781
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-659 274	-648 683

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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	-14 514 552	-13 257 954
Tillkommande utgifter	-7 070 930	-6 898 310
Markinventarier	-17 813	-17 813
	-21 603 295	-20 174 077

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 256 834	-1 256 598
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-172 655	-172 620
	-1 429 489	-1 429 218

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-23 032 784	-21 603 295
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

45 598 074	47 027 563
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	44 913 865	46 170 699
Tillkommande utgifter	684 209	856 864

Taxeringsvärden

Bostäder	189 000 000	146 000 000
Lokaler	2 820 000	1 871 000

Totalt taxeringsvärde

191 820 000	147 871 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>112 399 000</i>	<i>93 221 000</i>
--------------------	-------------------

varav mark

<i>79 421 000</i>	<i>54 650 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-132	3 534
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-132	3 534

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	98 424	111 104
Skattekonto	4 404	4 404
Summa övriga fordringar	102 828	115 508

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	135 557	134 029
Förutbetalda driftkostnader	0	6 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 826	215 682
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 379	43 308
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 926	2 588
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 264	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 952	401 856

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	4 549 736	4 534 165
Bankkonto Swedbank	49 062	51 846
Transaktionskonto	781 288	1 415 190
Summa kassa och bank	5 380 087	6 001 201

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	39 900 000	40 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 900 000	40 900 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,015%	2020-04-28	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,82%	2020-06-17	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,34%	2021-10-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	0,93%	2023-11-24	6 900 000,00	0,00	1 000 000,00	5 900 000,00
SWEDBANK	2,22%	2024-11-25	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
Summa			40 900 000,00	0,00	1 000 000,00	39 900 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	8 500	1 500
Skuld sociala avgifter och skatter	1 432	26 901
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	9 932	28 461

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

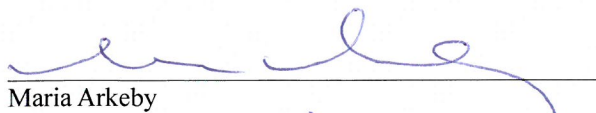
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 530	10 943
Upplupna räntekostnader	103 089	101 566
Upplupna elkostnader	17 197	20 770
Upplupna vattenavgifter	33 293	30 077
Upplupna värmekostnader	296 160	304 946
Upplupna kostnader för renhållning	22 731	19 281
Upplupna styrelsearvoden	45 900	31 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	184 449
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 131	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 334	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 501	66 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	673 776	770 081

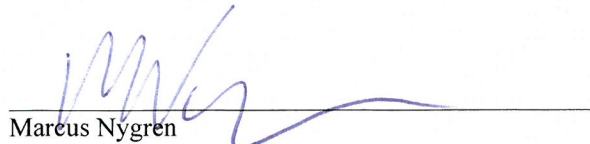
Not 18 Ställda säkerheter

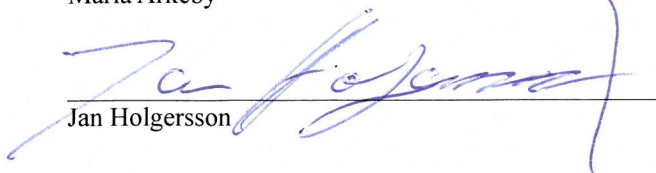
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 906 900	58 906 900

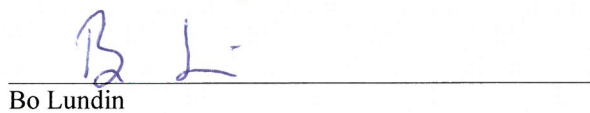
Styrelsens underskrifter

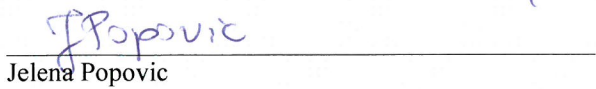
9/3 2020 Sollentuna
Ort och datum

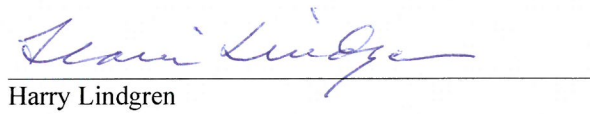

Maria Arkeby


Marcus Nygren

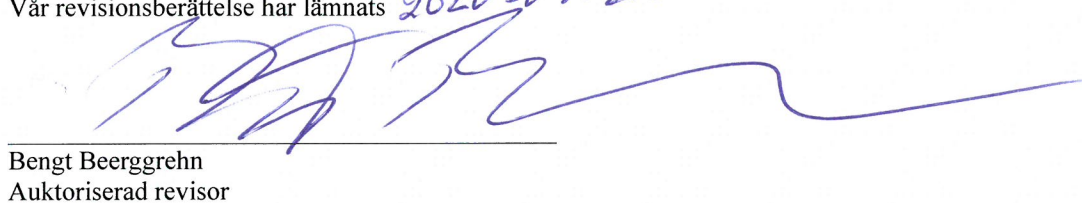

Jan Holgersson

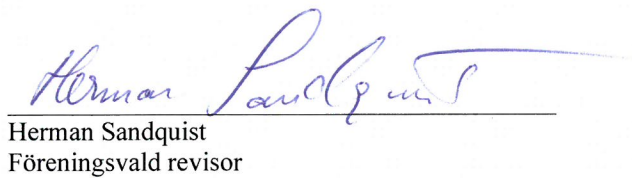

Bo Lundin


Jelena Popovic


Harry Lindgren

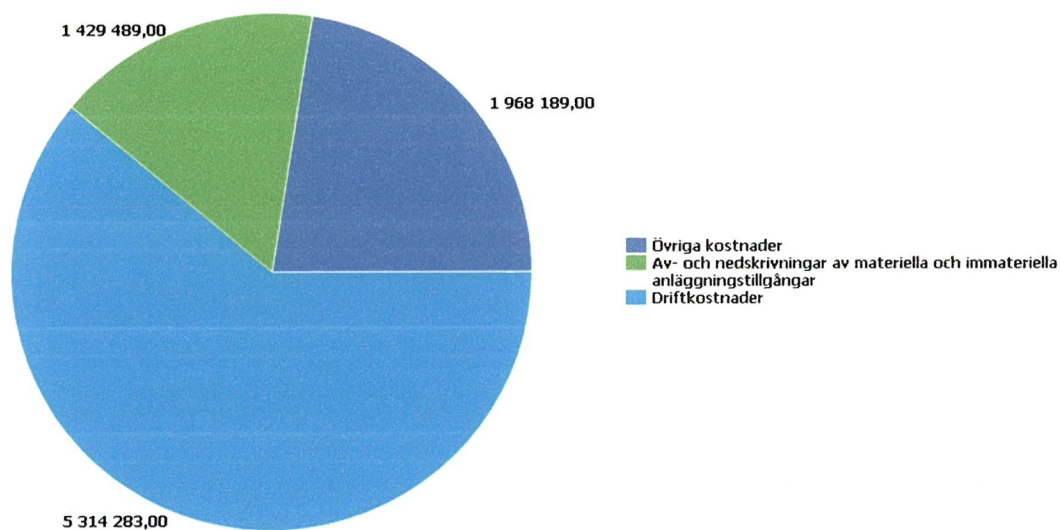
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor


Herman Sandquist
Föreningsvald revisor

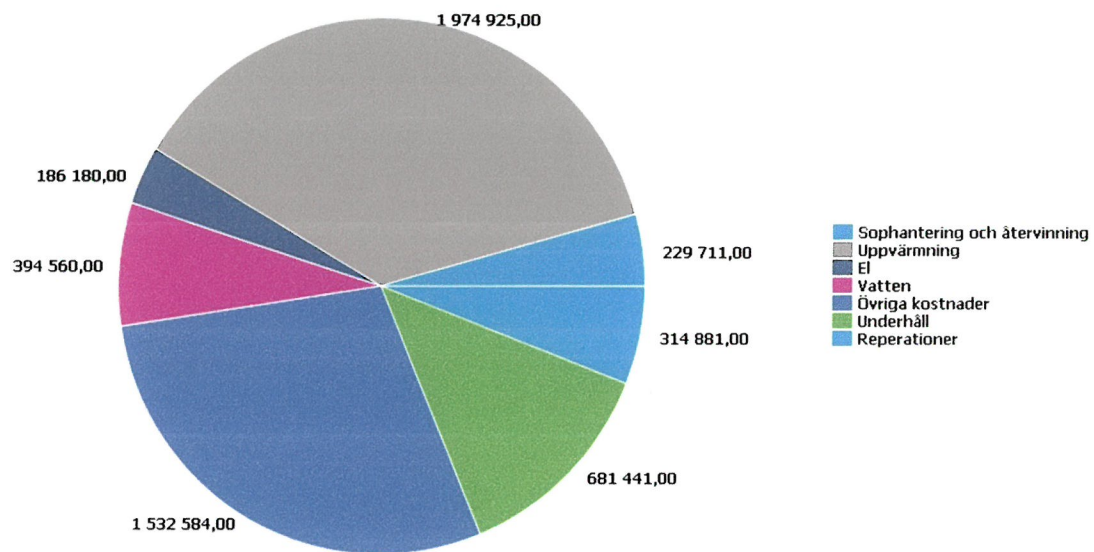
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 314 283	4 894 291
Övriga externa kostnader	1 036 306	1 130 195
Personalkostnader	288 257	275 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 429 489	1 429 218
Finansiella poster	643 626	630 221
Summa kostnader	8 711 961	8 359 302



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Trädgårdsskötsel grundavtal	365 004	248 921
Trädgårdsskötsel extra debiterat	15 000	45 000
Pcb/radon	0	21 800
Systematiskt brandskyddsarbete	57 473	27 575
Serviceavtal	133 357	5 076
Inre skötsel/städ, grund	256 173	242 015
Inre skötsel/städ, extra	22 238	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	6 250
Bevakningskostnader, jour	3 000	3 682
Snö- och halkbekämpning	61 500	61 125
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	33 695
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	3 857
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	73 515	108 996
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2 804	90 360
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	725	6 856
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	55 049	63 494
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4 775	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	58 085	32 597
Rep Installationer köpta tjänster El	39 593	-1
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	2 574	20 334
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	2 260
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	4 918
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	359
Övriga Reparationer	4 715	12 290
Vattenskador	70 348	61 060
Vandalisering	2 699	484
Underhåll, Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	44 113	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	102 500
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	441 669	13 292
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	195 659	22 500
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	126 456
UH Installationer köpta tjänster El	0	44 563
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	112 212
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	0	30 426
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	59 486
Fastighetsel	186 180	189 702
Uppvärmning	1 974 925	1 948 324
Vatten	394 560	354 680
Sophämtning	229 711	202 544
Fastighetsförsäkring	134 029	131 986
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	173 254	169 552
Underhållsplanering	19 846	5 000
Fastighetsskatt	276 060	263 380
Förbrukningsinventarier	3 234	12 690
Förbrukningsmaterial	11 069	1 995
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 346	0
Summa driftkostnader	5 314 283	4 894 291



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



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 2019-01-01—2019-12-31.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

M

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 2019-01-01—2019-12-31.

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

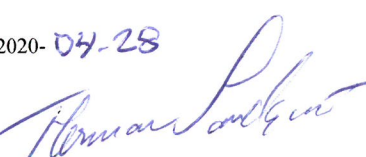
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som 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 2020-04-28



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Herman Sandquist
Förtroendevald revisor