



Org Nr: 769621-7004

# Styrelsen för Bostadsrättsförening Folkparken

Org.nr: 769621-7004

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 769621-7004

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Folkparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:2132 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                       | Antal | Kvm    |
|------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter                | 170   | 11 868 |
| Hyresrätter                  | 38    | 2 623  |
| Lokaler                      | 19    | 446    |
| Parkerings och garageplatser | 206   |        |

Föreningens fastighet är byggd 1972 värdeår 1972.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2% från 2020-04-01.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2020 byttes belysningen i källargångarna ut till LED-belysning. Även ytterbelysningen på parkeringen och vid gårdsgångar byttes ut till LED-belysning. En statusbesiktning av husgrunderna gjordes även under 2020.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel        | Åtgärd                                                                                |
|----------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021     | Stammar            | Stampspolning och besiktning av stammar                                               |
| 2021     | Ventilation        | OVK (obligatorisk ventilationskontroll)                                               |
| 2021     | Hissar             | Modernisering av 5 stycken hissar                                                     |
| 2021     | Tvättstuga, garage | Renovering av delar av tak och fasad på tvättstugan och det mindre fristående garaget |
| 2021     | Låssystem          | Byte av låssystem                                                                     |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel        | Åtgärd                               |
|----------|--------------------|--------------------------------------|
| 2019     | Parkering och gård | Asfaltering                          |
| 2019     | Garage             | Pelarförstärkning i inomhusgaraget   |
| 2019     | Tak                | Byte av 3 tak                        |
| 2019     | Fasad              | Renovering av socklar och fasadsidor |
| 2018     | Ventilation        | Ventilation                          |

X



Org Nr: 769621-7004

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Folkparken

### Övriga väsentliga händelser

År 2020 har präglats av corona-pandemin och två planerade åtgärder, stamspolning och OVK, fick skjutas framåt i tiden.

En stor arbetsuppgift för styrelsen har varit upphandling av hissmodernisering av fem hissar. Upphandlingen har gjorts tillsammans med en anlitad hisskonsult. Moderniseringen av hissarna är nödvändig då hissarna är gamla och orsakar många felanmälningar.

Under året gjordes även en upphandling av ny markentreprenör. Trivselträdgårdar valdes och har under sommaren och hösten skött det löpande markunderhållet med gräsklippning, tömning av papperskorgar och underhållsbeskrining av buskar och träd. Under vintern 2020 gjordes en större föryngringsbeskrining av buskar och häckar.

Av det löpande och återkommande arbetet kan nämnas att den årliga fastighetsbesiktningen gjordes i september och lekplatsbesiktningen i november. Akuta felaktigheter på lekplatsen åtgärdades och icke akuta åtgärder fördes in i underhållsplanen. I september ordnades en städ dag då boende erbjöds att kasta grovsopor i container. I samband med detta arrangerades även en loppmarknad i styrelselokalen. Under året genomförde HSB på uppdrag av styrelsen en brandriskinventering och därefter tecknade styrelsen avtal med HSB att genomföra det löpande systematiska brandskyddsarbetet.

Föreningen har precis som tidigare år haft flera vattenläckor i lägenheter samt en större vattenläcka i inomhusgaraget. Efter läckan i garaget beställdes en välbehövlig sanering av väggar, golv och tak.

Styrelsen har under 2020 haft en fortsatt ambition att kommunicera och informera medlemmarna genom att uppdatera hemsidan med aktuella händelser, utdelning av Nyhetsbrev i brevlådor, anslå information på anslagstavlor och besvara och återkoppla på mejl och inkommande samtal. Under året uppdaterades även informationshäftet, det så kallade Bohäftet, om föreningens regler som kompletterar stadgarna.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman var 22 röstberättigade medlemmar anmälda, 5 var närvarande och 17 var poströster.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-15 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem    | Roll                         |
|-------------------|------------------------------|
| Johanna Värlander | Ordförande                   |
| Christopher Busby | Vice ordförande              |
| Jannika Kaupi     | Sekreterare                  |
| Mona Abou Emira   | Ledamot                      |
| Emil Lundstedt    | Ledamot, uttråde 2020-01-13. |

Under perioden från stämman 2020-06-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem    | Roll                            |
|-------------------|---------------------------------|
| Johanna Värlander | Ordförande                      |
| Christopher Busby | Vice ordförande                 |
| Jannika Kaupi     | Sekreterare uttråde 2020-09-14. |
| Mona Abou Emira   | Ledamot                         |
| Thomas Sundqvist  | Ledamot                         |
| Jim Williams      | Ledamot, uttråde 2021-02-11     |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christopher Busby och Johanna Värlander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christopher Busby, Johanna Värlander och Mona Abou Emira. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Margareta Kleberg, BDO Mälardalen revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Marius Kurseth och Margareta Forsnacke.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Folkparken

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 217 (214) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 20 (12) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                                        | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 692   | 683   | 674   | 648   | 623   |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 818   | 828   | 808   | 805   | 812   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 241   | 217   | 162   | 61    | 67    |
| Belåning, kr/kvm                                 | 7 565 | 7 607 | 7 640 | 7 766 | 7 783 |
| Räntekänslighet                                  | 14%   | 14%   | 15%   | 16%   | 16%   |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 507   | 488   | 527   | 614   | 556   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 191   | 186   | 185   | 198   | 205   |

\*Nykeltalet beräknas på ett annat underlag 2020 än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Folkparken

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal                  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 12 651 | 12 365 | 12 035 | 12 022 | 12 125 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 406 | -2 227 | -2 015 | -3 118 | -2 891 |
| Soliditet                         | 48%    | 47%    | 47%    | 45%    | 43%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                         |   |                   |
|-----------------------------------------|---|-------------------|
| Rörelseintäkter                         |   | 12 656 355        |
| Rörelsekostnader                        | - | 13 061 692        |
| Finansiella poster                      | - | 1 000 221         |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>-1 405 558</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 854 621           |
| Avskrivningar                           | + | 4 148 504         |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>3 597 567</b>  |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>241</b>        |

X



Org Nr: 769621-7004

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Folkparken

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser    | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|-------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 114 885 400 | 25 476 963              | 1 506 660        | -34 998 757            | -2 227 152        |
| Reservering till fond 2020   |             |                         | 330 000          | -330 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2020 |             |                         | -854 621         | 854 621                |                   |
| Balanserat i ny räkning      |             |                         |                  | -2 227 152             | 2 227 152         |
| Upplåtelse lägenheter        | 1 421 000   | 2 204 000               |                  |                        |                   |
| Årets resultat               |             |                         |                  |                        | -1 405 558        |
| Belopp vid årets slut        | 116 306 400 | 27 680 963              | 982 039          | -36 701 287            | -1 405 558        |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat               | -37 225 908        |
| Årets resultat                    | -1 405 558         |
| Reservering till underhållsfond   | -330 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 854 621            |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>-38 106 845</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-38 106 845</b> |
|-------------------------|--------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 769621-7004

**Bostadsrättsförening Folkparken**

|                                                   |       | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 12 651 355        | 12 365 412        |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 5 000             | 0                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -7 288 710        | -7 292 742        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -278 346          | -270 260          |
| Planerat underhåll                                |       | -854 621          | -1 326 217        |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -491 511          | -481 851          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -4 148 504        | -4 148 504        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -13 061 692       | -13 519 574       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-405 337</b>   | <b>-1 154 162</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 46 192            | 28 442            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -1 046 413        | -1 101 432        |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 000 221        | -1 072 990        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 405 558</b> | <b>-2 227 152</b> |

X



Org Nr: 769621-7004

## Bostadsrättsförening Folkparken

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 202 410 954 206 554 281

Inventarier och maskiner

Not 9 25 452 30 629

202 436 406 206 584 910

Summa anläggningstillgångar

202 436 406 206 584 910

##### Omsättningstillgångar

###### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12 897 11 139

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 205 642 7 707 577

Övriga fordringar

Not 10 308 282 259 713

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 610 932 523 965

8 137 753 8 502 394

Kortfristiga placeringar

Not 12 9 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 13 3 132 505 3 123 373

Summa omsättningstillgångar

20 270 258 14 625 767

**Summa tillgångar**

**222 706 664 221 210 677**

X



Org Nr: 769621-7004

**Bostadsrättsförening Folkparken**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2020-12-31</b>         | <b>2019-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Insatser                                     | 116 306 400               | 114 885 400               |
| Upplåtelseavgifter                           | 27 680 963                | 25 476 963                |
| Yttre underhållsfond                         | 982 039                   | 1 506 660                 |
|                                              | <u>144 969 402</u>        | <u>141 869 023</u>        |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>   |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | -36 701 287               | -34 998 757               |
| Årets resultat                               | -1 405 558                | -2 227 152                |
|                                              | <u>-38 106 845</u>        | <u>-37 225 908</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>106 862 557</u>        | <u>104 643 115</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 25 000 000         | 113 125 000               |
|                                              | <u>25 000 000</u>         | <u>113 125 000</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 88 000 000         | 500 000                   |
| Leverantörsskulder                           | 670 020                   | 733 918                   |
| Skatteskulder                                | 6 126                     | 0                         |
| Fond för inre underhåll                      | 534 852                   | 606 890                   |
| Övriga skulder                               | Not 16 1 147              | 5 459                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 1 631 962          | 1 596 294                 |
|                                              | <u>90 844 107</u>         | <u>3 442 562</u>          |
| Summa skulder                                | <u>115 844 107</u>        | <u>116 567 562</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u><b>222 706 664</b></u> | <u><b>221 210 677</b></u> |



Org Nr: 769621-7004

**Bostadsrättsförening Folkparken**

|                                                          | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 405 558                       | -2 227 152                       |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 4 148 504                        | 4 148 504                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 742 946                        | 1 921 352                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -137 294                         | -48 254                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -98 455                          | -78 276                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 507 197                        | 1 794 822                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                                | -5 739 794                       |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | -5 739 794                       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -625 000                         | -500 000                         |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 3 625 000                        | 3 510 000                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 3 000 000                        | 3 010 000                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>5 507 197</b>                 | <b>-934 972</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>13 830 949</b>                | <b>14 765 921</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>19 338 147</b>                | <b>13 830 949</b>                |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

X



Org Nr: 769621-7004

## Bostadsrättsförening Folkparken

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,28% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

X



Org Nr: 769621-7004

**Bostadsrättsförening Folkparken**

| <b>Noter</b> |                                       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                           | 8 211 850                        | 8 001 606                        |
|              | Individuell mätning el                | 485 137                          | 586 241                          |
|              | Hyrer                                 | 3 719 907                        | 3 596 807                        |
|              | Bredband                              | 198 218                          | 132 261                          |
|              | Övriga intäkter                       | 149 675                          | 119 613                          |
|              | Bruttoomsättning                      | 12 764 787                       | 12 436 528                       |
|              | Avgifts- och hyresbortfall            | -112 435                         | -71 116                          |
|              | Hyresförluster                        | -997                             | 0                                |
|              |                                       | <b>12 651 355</b>                | <b>12 365 412</b>                |
| <b>Not 2</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>         |                                  |                                  |
|              | Övriga rörelseintäkter                | 5 000                            | 0                                |
|              |                                       | <b>5 000</b>                     | <b>0</b>                         |
| <b>Not 3</b> | <b>Drift och underhåll</b>            |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård       | 895 587                          | 907 419                          |
|              | Reparationer                          | 1 329 359                        | 1 352 886                        |
|              | El                                    | 850 305                          | 978 809                          |
|              | Uppvärmning                           | 1 589 125                        | 1 661 655                        |
|              | Vatten                                | 899 412                          | 717 819                          |
|              | Sophämtning                           | 310 278                          | 230 905                          |
|              | Fastighetsförsäkring                  | 258 061                          | 207 896                          |
|              | Kabel-TV och bredband                 | 244 342                          | 232 402                          |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | 327 392                          | 306 939                          |
|              | Förvaltningsarvoden                   | 532 025                          | 667 552                          |
|              | Övriga driftkostnader                 | 52 825                           | 28 460                           |
|              |                                       | <b>7 288 710</b>                 | <b>7 292 742</b>                 |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>       |                                  |                                  |
|              | Bevakningskostnader                   | 21 383                           | 20 692                           |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 31 327                           | 32 016                           |
|              | Administrationskostnader              | 69 896                           | 132 078                          |
|              | Extern revision                       | 49 213                           | 52 000                           |
|              | Konsultkostnader                      | 106 527                          | 33 474                           |
|              |                                       | <b>278 346</b>                   | <b>270 260</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>  |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                       | 322 080                          | 374 000                          |
|              | Övriga arvoden                        | 51 920                           | 0                                |
|              | Löner och övriga ersättningar         | 0                                | 1                                |
|              | Sociala avgifter                      | 117 511                          | 92 850                           |
|              | Övriga personalkostnader              | 0                                | 15 000                           |
|              |                                       | <b>491 511</b>                   | <b>481 851</b>                   |

X



Org Nr: 769621-7004

## Bostadsrättsförening Folkparken

| Noter | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                             |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 3 081         | 3 780         |
| Ränteintäkter HSB bunden placering          | 32 767        | 13 500        |
| Övriga ränteintäkter                        | 10 344        | 11 162        |
|                                             | <b>46 192</b> | <b>28 442</b> |

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 045 043        | 1 099 944        |
| Övriga räntekostnader               | 1 370            | 1 488            |
|                                     | <b>1 046 413</b> | <b>1 101 432</b> |

X



Org Nr: 769621-7004

**Bostadsrättsförening Folkparken**

| Noter                                                                                                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 181 906 084        | 176 166 290        |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 44 961 885         | 44 961 885         |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 0                  | 5 739 794          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>226 867 969</b> | <b>226 867 969</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -20 313 688        | -16 170 360        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -4 143 327         | -4 143 327         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-24 457 015</b> | <b>-20 313 688</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>202 410 954</b> | <b>206 554 281</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 102 000 000        | 102 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 1 923 000          | 1 923 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 34 000 000         | 34 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 1 093 000          | 1 093 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>139 016 000</b> | <b>139 016 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 51 767             | 51 767             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>51 767</b>      | <b>51 767</b>      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -21 138            | -15 962            |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -5 177             | -5 177             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-26 315</b>     | <b>-21 138</b>     |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>25 452</b>      | <b>30 629</b>      |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 288 919            | 255 023            |
| Skattefordran                                                                                                                               | 0                  | 4 690              |
| Momsfordran                                                                                                                                 | 19 363             | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>308 282</b>     | <b>259 713</b>     |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 415 622            | 316 807            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 195 310            | 207 158            |
|                                                                                                                                             | <b>610 932</b>     | <b>523 965</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 0                  | 3 000 000          |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 6 000 000          | 0                  |
| Bunden placering 12 månader HSB Stockholm                                                                                                   | 3 000 000          | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>9 000 000</b>   | <b>3 000 000</b>   |

X



Org Nr: 769621-7004

**Bostadsrättsförening Folkparken**

| Noter  |                                                                                                                                                                                       | 2020-12-31       | 2019-12-31       |                  |                   |                      |             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|-------------|
| Not 13 | Kassa och bank                                                                                                                                                                        |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 90               | 140              |                  |                   |                      |             |
|        | Övriga bankkonton                                                                                                                                                                     | 3 132 415        | 3 123 233        |                  |                   |                      |             |
|        |                                                                                                                                                                                       | <b>3 132 505</b> | <b>3 123 373</b> |                  |                   |                      |             |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                          | Lånenummer       | Ränta            | Villkorsändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |             |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39788900402      | 1,00%            | 2023-03-15       | 25 000 000        | 0                    |             |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39788961207      | 0,35%            | 2021-03-30       | 23 625 000        | 500 000              |             |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39788985831      | 0,39%            | 2021-07-06       | 39 375 000        | 500 000              |             |
|        | SEB                                                                                                                                                                                   | 33335857         | 1,53%            | 2021-03-28       | 25 000 000        | 0                    |             |
|        |                                                                                                                                                                                       |                  |                  |                  | 113 000 000       | 1 000 000            |             |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |                  |                  |                  |                   | 108 000 000          |             |
|        | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                                 |                  |                  |                  |                   | <b>25 000 000</b>    |             |
|        | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                             |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                                        |                  |                  |                  |                   | 115 000 000          | 115 000 000 |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  |                  |                  |                  |                   | 88 000 000           | 500 000     |
|        |                                                                                                                                                                                       |                  |                  |                  | <b>88 000 000</b> | <b>500 000</b>       |             |
|        | Varav amortering                                                                                                                                                                      |                  |                  |                  |                   | 1 000 000            | 500 000     |
| Not 16 | Övriga skulder                                                                                                                                                                        |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | Momsskuld                                                                                                                                                                             |                  |                  |                  | 0                 | 5 459                |             |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                           |                  |                  |                  | 1 147             | 0                    |             |
|        |                                                                                                                                                                                       |                  |                  |                  | <b>1 147</b>      | <b>5 459</b>         |             |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                                          |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                               |                  |                  |                  |                   | 41 498               | 59 191      |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                                       |                  |                  |                  |                   | 1 029 509            | 946 640     |
|        | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                             |                  |                  |                  |                   | 560 955              | 590 463     |
|        |                                                                                                                                                                                       |                  |                  |                  | <b>1 631 962</b>  | <b>1 596 294</b>     |             |
|        | Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.            |                  |                  |                  |                   |                      |             |
| Not 18 | Väsentliga händelser efter årets slut                                                                                                                                                 |                  |                  |                  |                   |                      |             |
|        | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                                  |                  |                  |                  |                   |                      |             |

X



Org Nr: 769621-7004

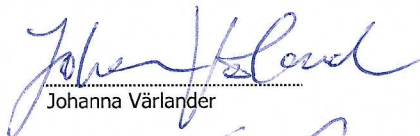
## Bostadsrättsförening Folkparken

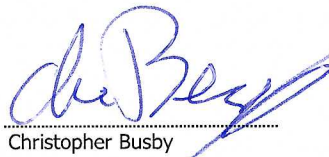
Noter

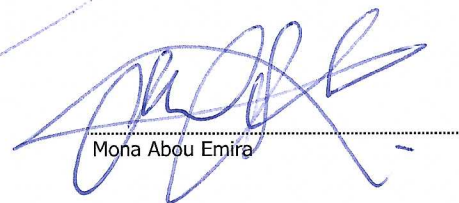
2020-12-31

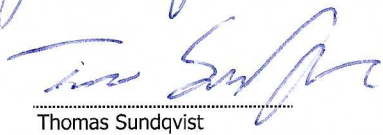
2019-12-31

Stockholm, den 2021-05-04

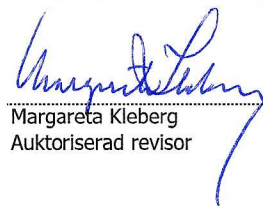
  
Johanna Värlander

  
Christopher Busby

  
Mona Abou Emira

  
Thomas Sundqvist

Min revisionsberättelse har 2021-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkparken  
Org.nr. 769621-7004

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkparken 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 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 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 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.

#### 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Folkparken 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

STOCKHOLM den 5 maj 2021



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor