



# Årsredovisning 2020

## Brf Folkungaträdet

Org. 769603-1348

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Brf Folkungaträdet  
Box 84, 831 21 ÖSTERSUND  
[brffolkungatradet@gmail.com](mailto:brffolkungatradet@gmail.com)  
[www.brffolkungatradet.se](http://www.brffolkungatradet.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastighet**, Folkungaträdet 3 i Stockholms kommun förvärvades 1999-09-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Lidnersplan 12. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1960.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 440 kvm.

Lägenhetsfördelning  
19 st 1 rum och kök  
17 st 2 rum och kök  
7 st 3 rum och kök  
2 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 46 upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.)

Underhållsplan har föreningen som uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte i kök och badrum samt nya elstigare och 3-fas	2002
Fönster	2005
Renovering av föreningens bastu och dusch	2004-2005
Tvättstugan	2009
Ventilationskontroll	2011
Nytt sopsystem	2011
Byte till säkerhetsdörrar, installation av postboxar i entrén samt målning av trapphus	2013
Installation av värmepump med frånluftsåtervinning	2013-2014
Relining	2014-2015
Ny entréport, installation koddosa	2015
Injustering och underhåll av värmesystem	2015
Pumpgrop, färdigställd	2016
Balkongbesiktning	2016
Relining av stamgren	2016
Husets nedre tak har lagts om	2017
Hissrenovering	2017
Renovering av bastu	2017
Spolning av stammar	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko. **Bostadsrättsföreningen** registrerades 1998-05-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-21. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 65. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 66. Under året har fem överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Andersson	ledamot/ordf.
Robert Luks	ledamot/kassör
Gina Griffioen Järfalk	ledamot
Carl Josefson	ledamot
Jostein Rajala	ledamot
Paulina Persson	ledamot/sekr.
Marjan Ghadarnian	ledamot
Rickard Age	suppleant
Christian Engberg	suppleant
Christian Binder	suppleant

Till **revisor** har Niklas Johnson, PwC Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Patricia Melendez och Victoria Larsson.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fokuserat på kommande fönster-, fasad- och balkongrenovering. I samband med planeringen har intresset undersökts för att bygga nya balkonger samt utöka ytan av befintliga balkonger.

Offerter har inhämtats för att åtgärda de låga ventilationsflöden som identifierats i föregående OVK-besiktning.

**Föreningens resultat** för år 2020 är -416 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 151 Kkr. Förändringen beror främst på försäkringsutbetalning 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Årsavgifterna har under året varit oförändrade jämfört mot föregående år.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning av tak	136

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet kommer de kommande åren att uppgå till väsentliga belopp, se tabell. Totalkostnaden för alla planerade åtgärder är ännu delvis oviss eftersom offerter som inkluderar även balkongrenoveringen ännu inte inhämtats. Det kan inte uteslutas att det planerade underhållsåtgärderna kommer att ta föreningens samtliga likvida medel i bruk och eventuellt kan föreningen även behöva ta upp ett lån. Inga avgiftshöjningar är beslutade, men en avgiftshöjning kan sannolikt komma att behövas. Beslut får fattas av tillträdande styrelse när offertprocessen kommit längre. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2021/2022	1 000
Fasadrenovering	2021/2022	1 200
Åtgärd bristande ventilation	2021	200
Balkongrenovering	2021/2022	okänd
Ev. nybyggnation balkonger	2021/2022	Medlem

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>26 007 300</b>	<b>21 059 492</b>	<b>2 198 736</b>	<b>-9 945 540</b>	<b>151 074</b>	<b>39 471 062</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			210 000	-210 000		
Balanseras i ny räkning				151 074	-151 074	
Årets resultat					-415 649	-415 649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 007 300</b>	<b>21 059 492</b>	<b>2 408 736</b>	<b>-10 004 466</b>	<b>-415 649</b>	<b>39 055 413</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 318	1 317	1 155	1 158	1 148
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-416	151	-1 055	-2 903	-549
Soliditet, %	98,1	99,4	98,7	99	99,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	507	507	441	441	441
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	0	0	0	0	0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 659	10 659	10 659	10 659	10 659
Genomsnittlig skuldränta, % *	0	0	0	0	1,67
Fastighetens belåningsgrad, % **	0	0	0	0	0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 794 466
Årets resultat	-415 649
	<hr/>
	-10 210 115
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	210 000
I ny räkning överföres	-10 420 115
	<hr/>
	-10 210 115

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 318 347	1 316 906
Övriga rörelseintäkter	3	0	433 511
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 318 347</b>	<b>1 750 417</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 020 168	-858 373
Övriga externa kostnader	5	-131 759	-130 895
Personalkostnader	6	-61 899	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 180	-556 886
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 750 006</b>	<b>-1 607 264</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-431 659</b>	<b>143 153</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		16 010	7 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>16 010</b>	<b>7 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-415 649</b>	<b>151 074</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-415 649</b>	<b>151 074</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	35 239 749	35 762 561
Inventarier, verktyg och installationer	8	45 102	58 470
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 284 851</b>	<b>35 821 031</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 284 851</b>	<b>35 821 031</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 594	0
Aktuell skattefordran		7 559	9 951
Övriga fordringar		22 282	22 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	486 284	144 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>524 719</b>	<b>177 032</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 023 709</b>	<b>3 740 304</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 548 428</b>	<b>3 917 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 833 279</b>	<b>39 738 367</b>

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	47 066 792	47 066 792
Fond för yttre underhåll	2 408 736	2 198 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 475 528</b>	<b>49 265 528</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-10 004 466	-9 945 540
Årets resultat	-415 649	151 074
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 420 115</b>	<b>-9 794 466</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>39 055 413</b>	<b>39 471 062</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	484 400	36 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 293 466	230 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>777 866</b>	<b>267 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 833 279</b>	<b>39 738 367</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-431 659	143 153
Avskrivningar	536 180	556 886
Erhållen ränta mm	16 010	7 921
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>120 531</b>	<b>707 960</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 594	10
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-341 485	91 493
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	447 435	-265 421
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	65 518	6 477
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>283 405</b>	<b>540 519</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>283 405</b>	<b>540 519</b>
Likvida medel vid årets början	3 740 304	3 199 785
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 023 709</b>	<b>3 740 304</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	2 - 10 %
Markanläggningar	10 år	10 %
Installationer	5 år	20 %
Inventarier	5 - 10 år	10 - 20 %

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

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

#### **Yttre fond**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hyresintäkter övrigt	78 841	76 526
	Årsavgifter bostäder	1 236 228	1 236 227
	Pantförskrivningsavgift	3 278	4 153
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 318 347</b>	<b>1 316 906</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättningar	0	433 511
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>433 511</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetskötsel/städning entreprenad	104 238	100 752
	Reparationer och underhåll	130 666	60 934
	Yttre skötsel/snöröjning	1 625	0
	Fastighetsel	100 824	112 611
	Fjärrvärme	184 288	191 511
	Vatten	56 515	53 835
	Sophämtning	32 308	36 444
	Kabel-TV/Bredband	75 273	75 230
	Pågående underhåll	165 420	48 750
	Försäkringspremier	76 362	73 160
	Fastighetsavgift	65 734	63 342
	Övriga driftkostnader	26 915	41 804
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 020 168</b>	<b>858 373</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förvaltningsarvode	70 512	68 792
	Revisionsarvode	20 375	24 250
	Konsultarvode	18 000	10 719
	Avgift till brf-organisation	5 184	10 632
	Bankkostnader	3 382	2 833
	Övriga externa kostnader	14 306	13 669
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>131 759</b>	<b>130 895</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Styrelsen:</b>		
	Styrelsearvode	47 100	46 500
	Sociala kostnader	14 799	14 610
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>61 899</b>	<b>61 110</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	42 325 326	42 325 326
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 325 326	42 325 326
	Ingående avskrivningar	-6 562 765	-6 019 250
	Årets avskrivningar	-522 812	-543 516
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 473 202	-6 562 765
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 239 749</b>	<b>35 762 561</b>
	Redovisat värde byggnader	16 315 523	16 493 206
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 564 226	7 909 355
	Redovisat värde mark och markanläggningar	11 360 000	11 360 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>35 239 749</b>	<b>35 762 561</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	70 000 000	70 000 000
	varav byggnader:	25 000 000	25 000 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	497 887	497 887
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>497 887</b>	<b>497 887</b>
	Ingående avskrivningar	-439 417	-426 047
	Årets avskrivningar	-13 368	-13 370
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-452 785</b>	<b>-439 417</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 102</b>	<b>58 470</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 350	17 628
	Förutbetald försäkringspremie	12 572	12 247
	Förutbetald kabel-tv och bredband	18 827	18 818
	Förutbetalt effektpris fjärrvärme	436 535	88 666
	Övriga förutbetalda kostnader	0	7 440
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>486 284</b>	<b>144 799</b>
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Styrelsearvoden inkl soc.avgifter	62 162	61 570
	Förutbetalda hyror och avgifter	111 633	104 980
	Upplupna kostnader värme	14 112	16 235
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	105 559	47 555
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>293 466</b>	<b>230 340</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 250 000	17 250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 250 000</b>	<b>17 250 000</b>
Samtliga inteckningar finns i eget förvar.		

Stockholm 2021-

Mikael Andersson

Robert Luks

Gina Griffioen

Marjan Ghadamian

Carl Josefson

Paulina Persson

Jostein Rajala

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-06-01 09:24:44 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

**BRF FOLKUNGATRÄDET** Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-25 18:42:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Andersson

Datum

Mikael Andersson

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-25 13:23:03 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Robert Anders Luks

Datum

Robert Luks

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-30 10:11:45 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gina Griffioen-Järfalk

Datum

Gina Griffioen

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-25 13:22:53 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Paulina Persson

Datum

Paulina Persson

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-25 14:01:42 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARJAN GHADAMIAN

Datum

Marjan Ghadamian

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-25 14:59:15 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Viktor Josefson

Datum

Carl Josefson

Leveranskanal: E-post

**Signerat med Svenskt BankID**

---

**2021-05-25 15:09:03 UTC**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSTEIN RAJALA

Datum

Jostein Rajala

Leveranskanal: E-post