



# Årsredovisning 2019

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Kundtjänst: 010 - 175 71 00, [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.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

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**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 Fastighets-ägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 65. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 67. Under året har sex överlåtelser skett.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Andersson	ledamot/ordf.
Christian Engberg	ledamot/kassör
Andreas Byström (t o m 2019-12-30)	ledamot/sekr.
Rickard Age	ledamot
Thérèse Birger	ledamot
Patrik Sollander	ledamot
Marjan Ghadamian	ledamot
Kerstin Björck	suppleant
Torbjörn Sonning	suppleant
Gina Griffioen	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 11 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

Föreningen har under 2019 fortsatt arbetet med att få ordning på ventilationen i föreningens fastighet. Detta arbete är inte färdigställt.

I och med höjningen av årsavgifterna i januari är föreningens ekonomi åter i balans och den stadgeenliga avsättningen till framtida underhåll kan ske. Föreningen fick dessutom slutligen ut 400 Kkr på försäkringen för

vattenskadorna som uppstod vid renoveringen av souterrängtaget.

Under året har en radonmätning påbörjats.

**Föreningens resultat** för år 2019 är 151 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var - 1 055 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft mindre kostnader för reparationer och underhåll under 2019 än under verksamhetsåret 2018.

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, efter beslut av styrelsen, höjts med 15% och är tillbaka till samma nivå som innan sänkningen 2015.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Spolning av stammar	40

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 500 Kkr, se tabell. 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.
Underhåll och målning av fönster	2020/2021	1 000
Takmålning	2021	250



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>26 007 300</b>	<b>21 059 492</b>	<b>2 033 136</b>	<b>-8 724 972</b>	<b>-1 054 968</b>	<b>39 319 988</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			165 600	-165 600		
Balanseras i ny räkning				-1 054 968	1 054 968	
Årets resultat					151 074	151 074
<b>Belopp vid årets utgång</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>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 317	1 155	1 158	1 148	1 247
Resultat efter finansiella poster, Kkr	151	-1 055	-2 903	-549	-1 931
Soliditet, %	99,4	98,7	99	99,4	97
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	507	441	441	441	441
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	0	0	0	0	275
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 659	10 659	10 659	10 659	10 663
Genomsnittlig skuldränta, %*	0	0	0	1,67	4,06
Fastighetens belåningsgrad, %**	0	0	0	0,0	2,0

\* 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	-9 945 540
Årets resultat	151 074
	<hr/>
	-9 794 466
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	210 000
I ny räkning överföres	-10 004 466
	<hr/>
	-9 794 466

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 316 906	1 155 350
Övriga rörelseintäkter	3	433 511	39 560
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 750 417</b>	<b>1 194 910</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-858 373	-1 494 572
Övriga externa kostnader	5	-130 895	-139 041
Personalkostnader	6	-61 110	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 886	-568 038
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 607 264</b>	<b>-2 261 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143 153</b>	<b>-1 066 537</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 921	11 688
Räntekostnader		0	-119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 921</b>	<b>11 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>151 074</b>	<b>-1 054 968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>151 074</b>	<b>-1 054 968</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	35 762 561	36 306 076
Inventarier, verktyg och installationer	8	58 470	71 840
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 821 031</b>	<b>36 377 916</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 821 031</b>	<b>36 377 916</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	10
Aktuell skattefordran		9 951	11 791
Övriga fordringar		22 282	22 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	144 799	236 292
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>177 032</b>	<b>270 375</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 740 304</b>	<b>3 199 786</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 917 336</b>	<b>3 470 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 738 367</b>	<b>39 848 077</b>

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<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	2 198 736	2 033 136
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 265 528</b>	<b>49 099 928</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-9 945 540	-8 724 972
Årets resultat	151 074	-1 054 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 794 466</b>	<b>-9 779 940</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>39 471 062</b>	<b>39 319 988</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	36 965	302 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 340	225 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>267 305</b>	<b>528 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 738 367</b>	<b>39 848 077</b>

Not



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	143 153	-1 066 537
Avskrivningar	556 886	568 038
Erhållen ränta mm	7 921	11 688
Erlagd ränta	0	-119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>707 960</b>	<b>-486 930</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	10	3 596
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	91 493	-178 641
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-265 421	117 228
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	6 477	-25 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>540 519</b>	<b>-570 447</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>540 518</b>	<b>-570 447</b>
Likvida medel vid årets början	3 199 786	3 770 233
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 740 304</b>	<b>3 199 786</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 %

#### *Fastighetskatt/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 1 377 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. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter övrigt	76 526	76 762
	Årsavgifter bostäder	1 236 227	1 074 984
	Pantförskrivningsavgift	4 153	3 604
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 316 906</b>	<b>1 155 350</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättningar	433 511	39 560
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>433 511</b>	<b>39 560</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel/städning entreprenad	100 752	97 736
	Reparationer och underhåll	60 934	275 550
	Yttre skötsel/snrörjning	0	6 538
	Fastighetsel	112 611	103 409
	Fjärrvärme	191 511	178 304
	Vatten	53 835	52 836
	Sophämtning	36 444	32 011
	Kabel-TV/Bredband	75 230	74 971
	Pågående underhåll	48 750	459 762
	Försäkringspremier	73 160	70 770
	Fastighetsavgift	63 342	61 502
	Övriga driftkostnader	41 804	81 183
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>858 373</b>	<b>1 494 572</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förvaltningsarvode	68 792	67 385
	Revisionsarvode	24 250	23 250
	Konsultarvode	10 719	10 625
	Avgift till brf-organisation	10 632	10 462
	Bankkostnader	2 833	2 892
	Övriga externa kostnader	13 669	24 427
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>130 895</b>	<b>139 041</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvode	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 610	14 296
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>61 110</b>	<b>59 796</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	42 325 326	42 325 326
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 325 326	42 325 326
	Ingående avskrivningar	-6 019 250	-5 475 731
	Årets avskrivningar	-543 516	-543 519
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 562 765	-6 019 250
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 762 561</b>	<b>36 306 076</b>
	Redovisat värde byggnader	16 493 206	16 670 889
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 909 355	8 275 187
	Redovisat värde mark och markanläggningar	11 360 000	11 360 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>35 762 561</b>	<b>36 306 076</b>
	<i><b>Taxeringsvärde</b></i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	70 000 000 25 000 000	55 200 000 22 200 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	497 887	497 887
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>497 887</b>	<b>497 887</b>
	Ingående avskrivningar	-426 047	-401 528
	Årets avskrivningar	-13 370	-24 519
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-439 417</b>	<b>-426 047</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 470</b>	<b>71 840</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 628	17 198
	Förutbetald försäkringspremie	12 247	11 727
	Förutbetald kabel-tv och bredband	18 818	18 806
	Förutbetalt effektpris fjärrvärme	88 666	177 333
	Övriga förutbetalda kostnader	7 440	11 228
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>144 799</b>	<b>236 292</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Styrelsearvoden inkl soc.avgifter	61 570	59 796
	Förutbetalda hyror och avgifter	104 980	105 461
	Upplupna kostnader värme	16 235	18 412
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	47 555	42 034
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>230 340</b>	<b>225 703</b>

## NOTER

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar  
**Summa ställda säkerheter**  
Samtliga inteckningar finns i eget förvar.

2019-12-31

2018-12-31

17 250 000  

---

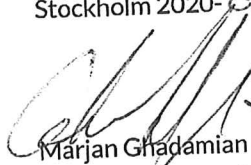
17 250 000

17 250 000  

---


17 250 000

Stockholm 2020-05-05

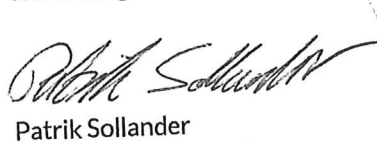
  
Marjan Ghadamian

  
Christian Engberg

  
Therese Birger

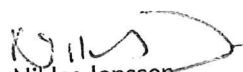
  
Rickard Age

  
Mikael Andersson

  
Patrik Sollander

  
Gina Griffioen  
*Suppleant som ersätter ledamot som avgått*

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2020.

  
Niklas Jonssen  
Auktoriserad revisor

