

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Folkungaträdet

Org.nr 769603-1348



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Folkungaträdet
c/o Deloitte
Box 415, 831 26 ÖSTERSUND
brffolkungatradet@gmail.com
www.brffolkungatradet.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och 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

Byggnad

Föreningen förvärvade 1999-09-01 fastigheten Folkungaträdet 3 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Lidnersplan 12. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1960.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 614 kvm, varav 2 614 kvm utgör lägenhetsyta.

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 44 st upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.)

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	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

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Avloppsstammar	2014	500

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Polar vvs och fastighetstjänst AB om fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1999-05-28.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 2 st bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Andersson	ledamot/ordf
Johan Steenstrup	ledamot/sekr.
Maria Andersson	ledamot/kassör
Jonas Möller	ledamot
Karl Andersson (avgick 2013-09-30)	ledamot
Erik Grass (avgick 2013-11-15)	ledamot
Pia Långström	suppleant
Eva Risinger	suppleant

Revisor

Niklas Jonsson, Öhrlings
PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Håkan Eliasson, sammankallande
Kerstin Björck

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under 2013 har vi fortsatt att underhålla och utveckla vår förening. Tvisten med Fortum löstes genom en överenskommelse i december 2012. En av föreningen godkänd kontrollmätning visade att föreningens mätare tidigare visat en lägre värmeförbrukning än vad som i verkligheten varit fallet. De upparbetade värmekostnaderna har fördelats på räkenskapsåren 2012 och 2013.

För att hålla nere kostnaderna för uppvärmning installerades i december 2013/januari 2014 en värmepump med frånluftsåtervinning.

I september respektive november lämnade Karl Andersson och Erik Grass styrelsen till följd av lägenhetsförsäljningar. Suppleanten Pia Långström har sedan Karl Anderssons avgång haft huvudansvar för frågor om föreningens gemensamma utrymmen.

Under året installerades nya säkerhetsdörrar samtidigt som trapphuset målades om. Postboxar sattes upp i entrén. Stammarna spolades under hösten och i samband med det upptäcktes vissa brister i avloppsstammarna i bottenplattan. Den mest akuta bristen åtgärdades genom s.k. relining i november. Ytterligare åtgärder kommer att ske under 2014.

Föreningen fick en egen hemsida där allmän information om brf Folkungaträdet finns att tillgå. Adressen är www.brffolkungatradet.se. Information om aktuella händelser lämnas fortfarande genom medlemsutskick eller anslag i entrén.

Framtida utveckling

Ett fortsatt arbete med avloppsstammarna i bottenplattan kommer att ske.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -422 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -131 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med 443 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 21 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen gjorde ett likviditetsunderskott under året på 990 Kkr, se kassaflödesanalys.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras.

Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Med undantag för driftkostnaden som under 2013 ökat i jämförelse med 2012.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmern.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning	1 405	1 401	1 396	1 380	1 427
Resultat efter finansiella poster	13	-266	43	-131	-422
Reservering yttre reparationsfond	107	142	142	142	159
Saldo yttre reparationsfond	691	798	940	1 083	1 225
Lån per kvm yta	1 975	1 926	1 877	770	769
Kassalikviditet (%)	513	299	230	311	112
Årsavgift bostäder kronor/kvm	479	479	479	488	516

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 777 767
Årets resultat	-421 745
	<hr/>
	-2 199 512
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	159 000
I ny räkning överföres	-2 358 512
	<hr/>
	-2 199 512

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 427 235	1 380 463
		<u>1 427 235</u>	<u>1 380 463</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-993 864	-626 096
Fastighetsförsäkring		-46 479	-38 265
Fastighetsskatt/avgift		-55 660	-64 092
Fastighetsadministration	3	-250 051	-229 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 486	-430 207
		<u>-1 789 540</u>	<u>-1 388 632</u>
Rörelseresultat		-362 305	-8 169
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		923	2 379
Räntekostnader		-60 363	-124 844
		<u>-59 440</u>	<u>-122 465</u>
Resultat efter finansiella poster		-421 745	-130 634
Årets resultat		-421 745	-130 634

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	39 040 167	38 405 426
Inventarier, verktyg och installationer	5	187 785	232 182
		<u>39 227 952</u>	<u>38 637 608</u>
Summa anläggningstillgångar		39 227 952	38 637 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 012	1 200
Aktuell skattefordran		17 633	0
Övriga fordringar		107 820	457 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 494	10 026
		<u>177 959</u>	<u>468 766</u>
Kassa och bank		341 795	1 058 549
Summa omsättningstillgångar		519 754	1 527 315
SUMMA TILLGÅNGAR		39 747 706	40 164 923

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		38 466 792	38 466 792
Yttre fond		1 224 936	1 082 736
		<u>39 691 728</u>	<u>39 549 528</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 777 767	-1 504 933
Årets resultat		-421 745	-130 634
		<u>-2 199 512</u>	<u>-1 635 567</u>
Summa eget kapital		<u>37 492 216</u>	<u>37 913 961</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		1 790 000	1 760 000
Summa långfristiga skulder		<u>1 790 000</u>	<u>1 760 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	120 000
Leverantörsskulder		52 885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	404 405	369 862
Skuld till förvaltare		8 200	1 100
Summa kortfristiga skulder		<u>465 490</u>	<u>490 962</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 747 706	40 164 923
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		17 250 000	17 250 000
		<u>17 250 000</u>	<u>17 250 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-362 305	-8 169
Avskrivningar	443 486	430 207
Erhållen ränta mm	923	2 379
Erlagd ränta	-60 363	-124 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 741	299 573
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 812	-1 200
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	41 739	-614
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	52 885	-26 801
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	24 010	-57 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 563	213 370
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 033 830	-52 500
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-173 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 033 830	-226 132
Finansieringsverksamheten		
Förändring eget kapital	0	3 035 000
Långfristiga skulder	0	-2 820 000
Amortering långfristiga lån	-90 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	215 000
Förändring av likvida medel	-990 267	202 238
Likvida medel vid årets början	1 332 062	1 129 824
Likvida medel vid årets slut	341 795	1 332 062

Likvida medel för 2012 innehåller avräkning klientmedel om 273 513 kr som i balansräkningen klassificeras som en övrig fordran.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. 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 systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsplan används för föreningens byggnad vilket innebär att byggnaden skrivs av med mindre belopp per år ifrån början för att sedan öka, beloppsmässigt, mot slutet av planen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	70 år	progressiv plan
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	2 - 10 %
Markanläggningar	10 år	10 %
Installationer	5 år	20 %
Inventarier	5 - 10 år	10 - 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 210 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.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode kommer betalas ut enligt beslut av fög års föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Hysesintäkter bostäder	150 864	168 043
	Hysesintäkter övrigt	75 219	48 128
	Årsavgifter bostäder	1 201 152	1 190 399
	Outhyrt bostäder	0	-27 007
	Ersättningar och intäkter	0	900
		<hr/> 1 427 235	<hr/> 1 380 463
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Reparationer och underhåll	440 793	77 336
	Fastighetskötsel/städning entreprenad	44 087	112 002
	Yttre skötsel/snröjning	5 063	11 882
	Fastighetsel	47 570	48 230
	Uppvärmning	368 574	241 975
	Vatten	40 750	38 403
	Sophämtning	25 788	25 344
	Kabel-TV	11 158	11 112
	Självrisk	0	16 058
	Övriga driftkostnader	10 081	43 754
		<hr/> 993 864	<hr/> 626 096
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Förvaltningsarvode	58 752	58 264
	Revisionsarvode	22 625	21 531
	Administration/kontor och övrigt	23 196	24 040
	Konsultarvode	7 575	0
	Avgift till brf-organisation	5 008	4 971
	Bankkostnader	1 893	0
	Försäljningskostnader	0	55 000
	Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	10 985	9 455
	IT-tjänster	63 911	0
	Styrelsearvoden inkl soc.avg,	56 106	56 711
		<hr/> 250 051	<hr/> 229 972

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	41 626 754	41 574 254
	Inköp	1 033 830	52 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 660 584	41 626 754
	Ingående avskrivningar	-3 221 328	-2 821 383
	Årets avskrivningar	-399 089	-399 945
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 620 417	-3 221 328
	Utgående redovisat värde	39 040 167	38 405 426
	Redovisat värde byggnader	17 559 304	17 578 491
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 237 434	9 399 564
	Redovisat värde mark och markanläggningar	11 393 683	11 427 371
		39 190 421	38 405 426
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 000 000	47 400 000
	varav byggnader:	28 000 000	21 400 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	400 137	226 505
	Inköp	0	173 632
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 137	400 137
	Ingående avskrivningar	-167 955	-137 693
	Försäljningar/utrangeringar	18 134	0
	Årets avskrivningar	-62 531	-30 262
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 352	-167 955
	Utgående redovisat värde	187 785	232 182
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Deloitte	15 129	0
	TryggHansa	7 148	6 438
	ComHem	2 789	0
	OwnIt	15 840	0
	Fastighetsförvaltning och städ	3 588	3 588
		44 494	10 026

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Inbet.- insatser	Uppl.- avgifter	Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 774 300	13 692 492	1 082 736	-1 504 933	-130 634
Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma			142 200	-272 834	0
Årets förlust					-421 745
Belopp vid årets utgång	24 774 300	13 692 492	1 224 936	-1 777 767	-421 745

Not 8 Långfristiga skulder

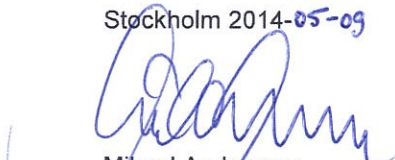
	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 1 år	0	120 000
Amortering efter 5 år	1 790 000	1 760 000
	1 790 000	1 880 000


Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek	2014-06-18	1,97		520 000
Stadshypotek	2015-12-01	4,26		670 000
Stadshypotek	2014-03-12	2,60		600 000
			0	1 790 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Styrelsearvoden inkl soc.avgifter	57 825	57 825
	Upplupna räntor	2 312	2 822
	Förutbetalda hyror och avgifter	66 359	68 563
	Uppvärmning	42 045	170 230
	Övriga upplupna kostnader	235 864	70 422
		<u>404 405</u>	<u>369 862</u>

Stockholm 2014-05-09


Mikael Andersson


Jonas Möller


Maria Andersson


Johan Steenstrup

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2014

Öhrlings PricewaterHouseCoopers AB


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet,
org.nr 769603-1348

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor