

Årsredovisning
för
Brf Folkungaträdet 6

769606-3440

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Folkungaträdet 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan Registrerades 2003-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-24 hos Bolagsverket. Det har även registrerats nya stadgar under 2019.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Folkungaträdet 6 byggdes 1938 och har värdeår 2001. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 431 kvm varav 1 360 kvm utgör lägenhetsyta och 71 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 607. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av BK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renoverat och hyrt ut en outhyrd lokal
- Tillägg i stadgar gällande avgift för andrahandsuthyrning

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Hissanläggning	2010
Tvättmaskin	2012
Värmeanläggning	2014
Målning fönster	2015
Tvättmaskin	2015
Torktumlare	2015
Fasadrenovering del av fasad	2016
OVK åtgärder	2017
Planerad åtgärd	År
Ytskikt balkonger	2019/2020

Medlemsinformation

Fastigheten består av 30 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder och 3 st lokaler, samtliga lokaler är uthyrda.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Tradegar AB	25 m ²	2021-05-31
Sundsvalls Bygg & Fastighet	20 m ²	2020-09-30
Stockholm Komponenter	26 m ²	2019-08-12

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jonny Dahlbergh	Ordförande
Markus Göthlin	Kassör
Catarina Lindh	Ledamot
Pontus Emilsson	Ledamot
Catrine Ellwén	Suppleant
Jenna Hemberg	Suppleant

Revisor har varit Stefan Adebahr, KPMG.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 20 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 721 000 kr varav 18 600 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 40 000 000 kr samt lokaler 321 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 249 001	1 100 536	1 145 756	1 143 923
Resultat efter fin. poster	23 056	-668 213	-162 958	-664 624
Soliditet (%)	90,0	89,4	90,0	90,3
Årsavgift/kvmbostadsrättsyta	522	520	520	556
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 206	2 206	2 206	2 358
Elkostnad/kvm totalyta	31	35	34	24
Värmekostnad/kvm totalyta	171	163	174	171
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	18	19	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	85	86	86	73

*Det lägre beloppet på Årsavgift/kvm bostadsrättsyta år 2013 beror på att ytan justerats i och med upplåtelse av lägenhet, men avgiften har inte debiterats för hela året.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 969 217	5 481 104	349 427	-982 592	-668 213	29 148 943
Reservering yttre fond			122 163	-122 163		0
Disposition av föregående års resultat:				-668 213	668 213	0
Årets resultat					23 056	23 056
Belopp vid årets utgång	24 969 217	5 481 104	471 590	-1 772 968	23 056	29 171 999

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 650 805
reservering yttre fond	-122 163
årets vinst	23 056
	-1 749 912
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 749 912
	-1 749 912

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 249 001	1 100 536
Summa rörelseintäkter		1 249 001	1 100 536
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-757 787	-1 085 505
Övriga externa kostnader	3	-109 015	-275 601
Arvoden och personalkostnader	4	-26 300	-26 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 946	-306 946
Summa rörelsekostnader		-1 200 048	-1 694 320
Rörelseresultat		48 953	-593 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 079	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 976	-74 429
Summa finansiella poster		-25 897	-74 429
Resultat efter finansiella poster		23 056	-668 213
Resultat före skatt		23 056	-668 213
Årets resultat		23 056	-668 213

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

31 272 414

31 567 039

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

58 552

70 873

Inventarier, verktyg och installationer

7

24 000

24 000

Summa materiella anläggningstillgångar

31 354 966

31 661 912

Summa anläggningstillgångar

31 354 966

31 661 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

46 849

43 169

Summa kortfristiga fordringar

46 849

43 169

Kassa och bank

Kassa och bank

1 071 067

994 003

Summa kassa och bank

1 071 067

994 003

Summa omsättningstillgångar

1 117 916

1 037 172

SUMMA TILLGÅNGAR

32 472 882

32 699 084

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 450 321

30 450 321

Fond för yttre underhåll

471 591

349 428

Summa bundet eget kapital

30 921 912

30 799 749

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 772 968

-982 592

Årets resultat

23 056

-668 213

Summa fritt eget kapital

-1 749 912

-1 650 805

Summa eget kapital

29 172 000

29 148 944

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

3 000 000

3 000 000

Summa långfristiga skulder

3 000 000

3 000 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

5 208

1 659

Leverantörsskulder

58 394

257 448

Skatteskulder

91 198

87 927

Övriga skulder

14 000

0

Förutbetalda avgifter och hyror

46 136

80 549

Upplupna kostnader

11

85 946

122 557

Summa kortfristiga skulder

300 882

550 140

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 472 882

32 699 084

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Värmeanläggning	10 år
Hissanläggning	10 år
Maskiner	10 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	710 079	707 534
Hysesintäkter bostäder	153 734	153 199
Hysesintäkter lokaler	134 655	25 358
Deb. fastighetsskatt	1 821	1 396
Hysesintäkt bredband	54 035	53 880
Pantförskrivningsavgift	3 619	3 153
Överlåtelseavgift	6 828	3 360
Andrahandsuthyrning	2 034	0
Öres- och kronutjämning	27	26
Återbetaln. all Framtid	182 170	152 628
	1 249 002	1 100 534

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	42 143	41 221
Fastighetsskötsel extradeb	4 783	0
Trädgårdsskötsel	19 263	0
Städning grundavtal	44 811	41 248
Städning extradebiteringar	1 781	0
Brandskydd	2 688	0
Bevakning	6 250	11 783
Serviceavtal	8 791	8 625
Hiss serviceavtal	5 271	5 060
Hyseslokal	18 125	5 687
Tvättstuga	0	2 351
Soprum	0	12 716
Dörrar och lås	969	4 773
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 452
VA	29 165	59 339
Värme	0	5 907
Ventilation	56 843	228 564
EI	0	969
Hissar	12 627	1 219
Tak	0	368
Fasader	0	161 467
Fönster	2 900	0
Gård	0	17 824
Övriga rep./underhåll	509	-2 565
Elavgifter	44 522	49 588
Uppvärmning	244 372	233 734
Vatten	27 996	25 701
Sophämtning	19 356	19 356
Grovsopor	26 366	7 601
Fastighetsförsäkring	21 823	21 194
Kabel-tv	8 794	8 652
Bredband	61 645	61 380
Fastighetsskatt	3 210	3 210
Kommunal fastighetsavgift	42 784	42 080
	757 787	1 085 504

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	563	0
Hemsida	482	908
Administration, kontorsmaterie	1 634	995
Revisionsarvode extern revisor	21 188	21 375
Möteskostnader	0	2 408
Arvode ekonomisk förvaltn.	59 928	58 928
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 319	148
Konsultarvoden	7 275	183 236
Bankkostnader	1 647	2 606
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	9 897	0
	109 015	275 601

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 300	6 268
	26 300	26 268

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 757 672	24 757 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 757 672	24 757 672
Ingående avskrivningar	-1 955 349	-1 660 724
Årets avskrivningar	-294 625	-294 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 249 974	-1 955 349
Utgående redovisat värde	22 507 698	22 802 323
Taxeringsvärden byggnader	22 121 000	22 121 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	18 600 000
	40 721 000	40 721 000
Bokfört värde byggnader	22 507 698	22 802 323
Bokfört värde mark	8 764 717	8 764 717
	31 272 415	31 567 040

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 211	123 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 211	123 211
Ingående avskrivningar	-52 338	-40 017
Årets avskrivningar	-12 321	-12 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 659	-52 338
Utgående redovisat värde	58 552	70 873

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 000	24 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 000	24 000
Utgående redovisat värde	24 000	24 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	5 496	5 337
Förutbetald kabel-tv	2 247	2 198
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 322	14 982
Förutbetalt serviceavtal	8 439	5 308
Förutbetalt bredband	15 345	15 345
	46 849	43 170

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,05	2018-09-25	3 000 000	3 000 000
			3 000 000	3 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 775 000	14 775 000
	14 775 000	14 775 000

Not 11 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	2 814	6 024
Upplupen kostnad värme	34 585	44 686
Upplupen räntekostnad	264	2 295
Upplupen kostnad konsultarvode	0	21 285
Upplupen kostnad styrelsearvode	20 000	20 000
Upplupen kostnad sociala avgifter	6 284	6 268
Upplupen extern revisor	22 000	22 000
	85 947	122 558

Stockholm den 9 / 5 2019



Jonny Dahlberg
Ordförande



Catarina Lindh
Ledamot



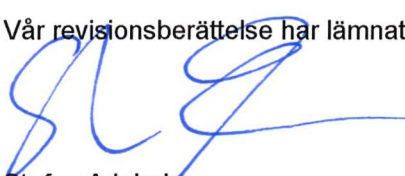
Markus Göthlin
Kassör



Pontus Emilsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2019



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Folkungaträdet 6, org. nr 769606-3440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 6 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mägan 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Folkungaträdet 6 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2019

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor