

# Årsredovisning 2020

BRF FOLKUNGATRÄDET 4 I KRISTINEBERG

769605-3177



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FOLKUNGATRÄDET 4 I KRISTINEBERG

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

## SIDA:

4  
7  
8  
10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-02-01.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Folkungaträdet 4 på adressen Lidnersplan 10 6tr i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 1 318 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lars Henrikson	Ordförande
Jonas Elde	Ledamot
Nils-Erik Berg	Ledamot

### REVISORER

Ida Karlson	Revisor
-------------	---------

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2012	Byte Fjärrvärmeanläggning
2012	Nya tvättmaskiner
2014	Ny hiss
2015	Renovering tak
2015	Renovering fasad
2015	Renovering balkonger
2015	Nya balkonger
2016	Renovering fönster
2016	Målning trapphus
2016	Ny port
2019	Gård

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Medlemsorganisation	Fastighetsägarna
Tidningsåtervinning	Veolia Recycling
El	Fortum Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten och avfall
Jour	Securtias bevakning
Kabel TV, Internet	Comhem
Hiss service	Trygga Hiss
Mattor	Berendsen
Besiktning	Dekra

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat ett lån på 1 miljon av de långfristiga lånen.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 024	1 021	1 027	1 026
Resultat efter fin. poster	-177	-509	-198	-159
Soliditet, %	62	61	62	62
Bostadsyta, kvm	1 318	1 318	1 318	1 318
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	705	705	705
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 105	9 863	9 863	9 863

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	17 143	-	-	17 143
Upplåtelseavgifter	4 768	-	-	4 768
Fond, yttre underhåll	714	-	-191	522
Balanserat resultat	-1 445	-509	191	-1 762
Årets resultat	-509	509	-177	-177
<b>Eget kapital</b>	<b>20 671</b>	<b>0</b>	<b>-177</b>	<b>20 494</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 762
Årets resultat	-177
<b>Totalt</b>	<b>-1 939</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57
Balanseras i ny räkning	-1 996
	<b>-1 939</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 024	1 021
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 024</b>	<b>1 021</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-501	-825
Övriga externa kostnader	8	-73	-67
Personalkostnader	9	-36	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453	-457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 063</b>	<b>-1 395</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-39</b>	<b>-374</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-145	-141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138</b>	<b>-134</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-177</b>	<b>-509</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-177</b>	<b>-509</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	31 608	32 057
Maskiner och inventarier	12	0	4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 608</b>	<b>32 061</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 608</b>	<b>32 061</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-2	23
Övriga fordringar	13	542	512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43	41
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>583</b>	<b>576</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		605	1 356
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>605</b>	<b>1 356</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 189</b>	<b>1 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 796</b>	<b>33 993</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 911	21 911
Fond för yttre underhåll		522	714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 433</b>	<b>22 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 762	-1 445
Årets resultat		-177	-509
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 939</b>	<b>-1 954</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 494</b>	<b>20 671</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 000	13 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39	70
Skatteskulder		95	92
Övriga kortfristiga skulder		10	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	158	152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>303</b>	<b>322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 796</b>	<b>33 993</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 4 i Kristineberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,28 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	167	163
Årsavgifter, bostäder	857	857
Övriga intäkter	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 024</b>	<b>1 021</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	20	19
Fastighetsskötsel	1	0
Städning	16	14
Trädgårdsarbete	6	0
Övrigt	11	9
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>42</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	57	68
Tak	0	6
Tvättstuga	0	39
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>112</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Gårdsprojekt	0	248
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>248</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	36	34
Sophämtning	30	29
Uppvärmning	194	233
Vatten	29	27
<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>323</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	23	21
Fastighetsskatt	49	47
Kabel-TV	31	31
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>99</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	51	52
Revisionsarvoden	2	0
Övriga förvaltningskostnader	20	14
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>67</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	9	11
Styrelsearvoden	27	36
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>46</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	144	141
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>141</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	34 762	34 762
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 762</b>	<b>34 762</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 705	-2 252
Årets avskrivning	-449	-453
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 154</b>	<b>-2 705</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>31 608</b>	<b>32 057</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 296	8 296

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 000	19 000
Taxeringsvärde mark	24 600	24 600
<b>Summa</b>	<b>43 600</b>	<b>43 600</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	45	45
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>45</u>	<u>45</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-40	-36
Avskrivningar	-4	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-45</u>	<u>-40</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>4</u></u>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	47	0
Övriga fordringar	495	512
<b>Summa</b>	<b>542</b>	<b>512</b>
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>41</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2021-01-28	0,79 %	1 000	1 000
Swedbank	2022-11-25	1,08 %	1 000	1 000
Swedbank	2023-05-25	1,16 %	3 000	3 000
Swedbank	2024-06-19	1,02 %	1 000	1 000
Swedbank	2020-12-28	0,84 %		1 000
Swedbank	2025-06-18	1,07 %	4 000	4 000
Swedbank	2021-03-28	0,75 %	1 000	1 000
Swedbank	2021-03-28	0,75 %	1 000	1 000
<b>Summa</b>			<b>12 000</b>	<b>13 000</b>

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	85	85
Städning	1	2
Uppvärmning	25	26
Utgiftsräntor	6	2
Vatten	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	30
<b>Summa</b>	<b>158</b>	<b>152</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 000	14 000
<b>Summa</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jonas Elde  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Henrikson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Nils-Erik Berg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ida Karlson  
Revisor