

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Folkungen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2025. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

Anna Petersdotter Gustafsson	Ordförande	Mandat löper ut vid stämman
Philip Karl Georg Blomström	Sekreterare	Flyttar våren 2020
Niklas Daniel Andersson	Kassör	Mandat löper ut vid stämman
Johannes August Tobias Eklund	Ledamot	Flyttar våren 2020
Carl-Otto Johannes Elofsson	Ledamot	Mandat löper ut vid stämman

Kadrush Doroci	Suppleant
Mattias Olof Ylander	Suppleant
John Henrik Blom	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

### Valberedning

Sebastian Engdahl  
Jacob Sohlberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Stampen 9:19	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

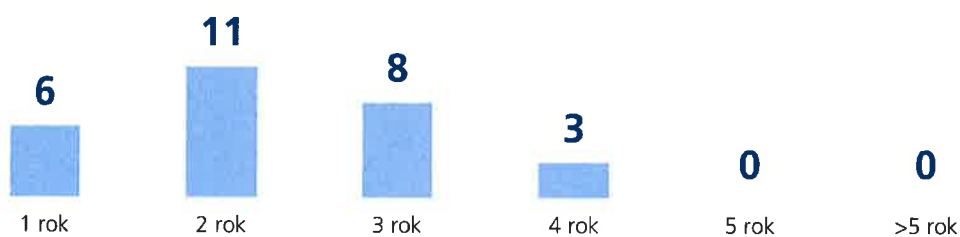
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 968 m<sup>2</sup>, varav 1 820 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 148 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	129 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Korttidsuthyrning	19 m <sup>2</sup>	2019-07-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym	Privat finansierat av medlemmar

DB  
MA  
MA  
MA

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av samtliga avlopp	2020	Upphandling klar Q4 2019, påbörjas 2020
Byggnation av balkonger	2018	Arbetet utfördes av Balcona
Vinden – tillsyn av kryputrymme vid regn/blåst	2018	
Renovering puts-skador i källare	2018	
Uppgradering av fjärrvärmesystem	2017	Utförs av Göteborgs Energi
Översyn av stammar samt relining	2017 - 2018	Stammar kommer att relinas
Reparation tak gatuhus	2017	
Byte av takfläkt med lägre ljudnivå	2017	Slutfört
Byte fläkt i restauranglokal	2016	
Grundläggning - kontroll av borinfiltration	2016	Utförs var femte år
Ny belysning i trapphus	2016	
Omfogning fasad	2015	Fasad mot gatan. Samtidigt som reparation av balkonger på gatuhuset
Fönsterbyte i en lägenhet	2015	
Byte av entréport	2015	
Bullermätning på fastigheten	2015	
Relining av stam	2013	Lagning av hål i stam samt relining av en stam
Byte fläkt i restauranglokal	2013	
Mjukfog	2013	Mellan Folkungagatan 9 och 11
OVK	2012 - 2013	
Grundläggning - borimpregnering	2010	Enbart i gatuhuset
Filmning av stammar	2010	
Trapphus	2010	
Balkonger	2009	Reparation av puts-skador, målning
Fönster	2009	Byte av 8 balkonger samt renovering gemensamma balkonger
Yttertak	2009	Justering, målning, fogning
Fasad	2009	Blästring och målning av plåt
Porttelefon	2008	Putsgenovering, målning
Hiss	2008	Byte porttelefonsystem samt telefon i alla lägenheter
Badrum	2008 - 2009	Renovering
Tvättstuga	2007	Renovering av samtliga yt- och tätskikt
		Nya maskiner
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
OVK	2020	
Fönster - målning	2022	
Gård –plattor/uppfillnad mot fasaden på baksida av gårdshuset	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighetsskötsel	Amhult
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Handwritten signatures and initials: PB, NA, 19

### Föreningens ekonomi

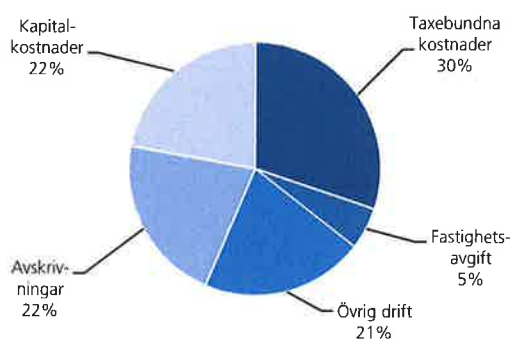
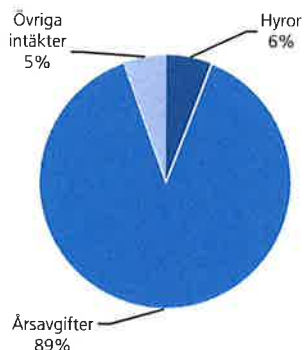
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Styrelsen har beslutat att avstå arvudet för 2018 och sänka arvudet till 999 per person för 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>738 007</b>	<b>936 382</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 218 856	1 881 974
Finansiella intäkter	33	6
Minskning kortfristiga fordringar	501 330	0
Kapitaltillskott	0	2 526 428
Ökning av långfristiga skulder	0	500 000
	<b>1 720 219</b>	<b>4 908 408</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	738 486	1 437 914
Finansiella kostnader	285 550	266 423
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 526 428
Ökning av kortfristiga fordringar	0	517 895
Minskning av kortfristiga skulder	14 077	358 123
	<b>1 038 113</b>	<b>5 106 783</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 420 113</b>	<b>738 007</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>682 106</b>	<b>-198 375</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials: PB, MA, JE, AG.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En väsentlig hyresförlust har fortsatt påverkat föreningen. Relining upphandlades och avtal skrevs med JP Relining under slutet av 2019, arbetet påbörjas 3 februari 2020. Ett medlemsgym har etablerats i mangelrummet och mangeln flyttad till tvättstugan. Gymmet har till fullo finansierats av de medlemmar som velat delta i uppbyggnaden av gymmet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	613	613	613	613
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	324	1 343	1 750	1 501
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 004	9 004	8 720	7 726
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	14	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	120	110	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	33	35	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	145	135	133	143
Soliditet (%)	33	33	26	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-163	-782	-203
Nettoomsättning (tkr)	1 152	1 362	1 447	1 400

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 820 m<sup>2</sup> bostäder och 148 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 831 818	0	0	23 831 818
Uppskrivningsfond	5 870 162	-24 699	0	5 894 861
Upplåtelseavgifter	2 871 952	0	0	2 871 952
Kapitaltillskott	2 526 428	0	0	2 526 428
Fond för yttre underhåll	184 704	92 352	0	92 352
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 285 064</b>	<b>67 653</b>	<b>0</b>	<b>35 217 411</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-27 291 411	-92 352	-138 629	-27 060 430
Årets resultat	-80 651	-80 651	163 328	-163 328
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-27 372 061</b>	<b>-173 003</b>	<b>24 699</b>	<b>-27 223 758</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 913 003</b>	<b>-105 350</b>	<b>24 699</b>	<b>7 993 653</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 223 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 352
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-27 396 761</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-27 396 761</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 151 508	1 362 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 348	519 590
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 218 856</b>	<b>1 881 974</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-641 537	-1 276 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 833	-125 068
Personalkostnader	Not 6	28 884	-35 877
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-275 503	-340 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 013 989</b>	<b>-1 778 885</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>204 866</b>	<b>103 089</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 550	-266 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 517</b>	<b>-266 417</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-80 651</b>	<b>-163 328</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-80 651</b>	<b>-163 328</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	22 642 505	22 918 008
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 642 505</b>	<b>22 918 008</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 642 505</b>	<b>22 918 008</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 858	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	937 977	261 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	500 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>937 977</b>	<b>762 988</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	505 918	500 131	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>505 918</b>	<b>500 131</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 443 895</b>	<b>1 263 119</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 086 400</b>	<b>24 181 127</b>	








## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	26 703 770	26 703 770
Uppskrivningsfond	5 870 162	5 894 861
Kapitaltillskott	2 526 428	2 526 428
Fond för yttre underhåll	184 704	92 352
Not 11		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>35 285 064</b>	<b>35 217 411</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-27 291 411	-27 060 430
Årets resultat	-80 651	-163 328
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-27 372 061</b>	<b>-27 223 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>7 913 003</b>	<b>7 993 653</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	15 856 000	15 856 000
Not 12,13		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 856 000</b>	<b>15 856 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	64 919	61 522
Skatteskulder	68 849	60 156
Övriga skulder	30 000	30 000
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 629	179 796
Not 14		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>317 397</b>	<b>331 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 086 400</b>	<b>24 181 127</b>

PB  
MA  
SE  
DN

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	167 år	167 år
Fastighetsförbättringar	167 år	167 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Våtrum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Takomläggning	30 år	30 år
Balkonger	35 år	35 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 079 589	1 079 589
Hyror bostäder	67 115	67 115
Hyror lokaler	0	210 871
Hyror förråd	4 800	4 800
Öresutjämning	4	9
	<b>1 151 508</b>	<b>1 362 384</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	500 000
Övriga intäkter	67 348	19 590
	<b>67 348</b>	<b>519 590</b>

PO  
MA  
K  
M

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 334	29 407
	Fastighetsskötsel beställning	12 235	15 514
	Snöröjning/sandning	0	9 788
	Städning enligt beställning	0	8 281
	Hissbesiktning	1 778	1 713
	Myndighetstillsyn	4 081	0
	Gemensamma utrymmen	0	10 147
	Gård	4 944	0
	Serviceavtal	1 250	1 402
	Förbrukningsmateriel	2 007	2 387
	Brandskydd	10 585	10 585
	Fordon	1 195	646
		<b>87 409</b>	<b>89 870</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	1 500	0
	Källare	0	2 363
	Lås	0	1 458
	VVS	3 750	30 780
	Ventilation	0	3 938
	Elinstallationer	1 988	2 363
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	300	6 789
	Hiss	5 112	18 267
	Skador/klotter/skadegörelse	0	83 453
	Vattenskada	0	525 576
		<b>12 650</b>	<b>674 987</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 451	31 157
	Värme	227 389	237 011
	Vatten	82 358	64 837
	Sophämtning/renhållning	43 306	38 841
	Grovsopor	3 303	0
		<b>386 807</b>	<b>371 846</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 573	44 660
	Kabel-TV	36 250	35 450
		<b>85 823</b>	<b>80 110</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>68 849</b>	<b>60 156</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>641 537</b>	<b>1 276 969</b>

MA  
SE  
DEN

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 213	2 145
	Tele- och datakommunikation	1 204	1 240
	Juridiska åtgärder	0	1 700
	Inkassering avgift/hyra	850	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	16 250
	Föreningskostnader	1 406	1 518
	Förvaltningsarvode	63 536	64 278
	Administration	3 035	3 876
	Konsultarvode	34 589	26 751
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 760
		<b>125 833</b>	<b>125 068</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	-20 307	27 300
	Sociala kostnader	-8 577	8 577
		<b>-28 884</b>	<b>35 877</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	35 661	35 661
	Förbättringar	215 143	280 611
	Uppskrivning byggnad	24 699	24 699
		<b>275 503</b>	<b>340 971</b>

PM  
MA  
SA

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 618 130	16 091 702
	Nyanskaffningar	0	2 526 428
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 618 130</b>	<b>18 618 130</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	6 195 378	6 195 378
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-24 699	-24 699
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-300 517	-275 818
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>5 870 161</b>	<b>5 894 861</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 594 982	-1 278 710
	Årets avskrivningar enligt plan	-250 804	-316 272
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 845 786</b>	<b>-1 594 982</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 642 505</b>	<b>22 918 008</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 082 000	5 082 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 721 000	21 467 000
	Taxeringsvärde mark	29 246 000	23 205 000
		<b>52 967 000</b>	<b>44 672 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 800 000	42 400 000
	Lokaler	3 167 000	2 272 000
		<b>52 967 000</b>	<b>44 672 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	82	83
	Klientmedel hos SBC	914 195	237 876
	Fordringar	23 700	23 171
		<b>937 977</b>	<b>261 130</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkringsersättning	0	500 000
		<b>0</b>	<b>500 000</b>

PO  
MA  
AN

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	92 352	231 899
	Reservering enligt stadgar	92 352	92 352
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-231 899
	<b>Vid årets slut</b>	<b>184 704</b>	<b>92 352</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,070 %	2 250 000	2 250 000	Rörligt
	Swedbank	1,950 %	5 678 000	5 678 000	2021-12-20
	Swedbank	2,250 %	5 678 000	5 678 000	2024-06-19
	Nordea	1,070 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt
	Nordea	1,180 %	500 000	500 000	2020-12-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 856 000</b>	<b>15 856 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>15 856 000</b>	<b>15 856 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 856 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 996 000	17 996 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	6 993	27 300
	Sociala avgifter	0	8 577
	Ränta	51 249	50 000
	Avgifter och hyror	95 387	93 919
		<b>153 629</b>	<b>179 796</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining påbörjats 3 februari 2020.

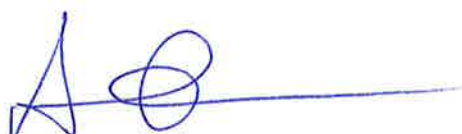
PB  
MA  
den

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 26 / 5 - 2020



Anna Petersdotter Gustafsson  
Ordförande



Philip Karl Georg Blomström  
Sekreterare



Niklas Daniel Andersson  
Kassör



Johannes August Tobias Eklund  
Ledamot



Carl-Otto Johannes Elofsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 - 2020



Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Folkungen, org. nr 769613-0199

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkungen för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Folkungen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26 maj 2020



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

## Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 090 352	1 079 589	1 079 000
Hyror bostäder	67 000	67 115	67 000
Hyror lokaler	50 000	0	0
Hyror förråd	4 000	4 800	4 000
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	67 348	0
	<b>1 211 352</b>	<b>1 218 856</b>	<b>1 150 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	-49 334	-45 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-12 235	-20 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 778	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-4 081	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-5 000
Gård	-1 000	-4 944	-1 000
Serviceavtal	-2 000	-1 250	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 007	-5 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	-12 000	-10 585	-12 000
Fordon	0	-1 195	-1 000
	<b>-71 000</b>	<b>-87 409</b>	<b>-94 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-144 000	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-1 500	0
VVS	0	-3 750	0
Elinstallationer	0	-1 988	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-300	0
Hiss	0	-5 112	0
	<b>-144 000</b>	<b>-12 650</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-33 000	-30 451	-30 000
Värme	-247 000	-227 389	-227 000
Vatten	-65 000	-82 358	-70 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-43 306	-42 000
Grovsopor	0	-3 303	0
	<b>-386 000</b>	<b>-386 807</b>	<b>-369 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-47 000	-49 573	-41 000
Kabel-TV	-37 000	-36 250	-37 000
	<b>-84 000</b>	<b>-85 823</b>	<b>-78 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 873	-68 849	-61 000
	<b>-68 873</b>	<b>-68 849</b>	<b>-61 000</b>

NA PB JK  


<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 213	-5 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 204	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-20 000	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 406	-1 000
Förvaltningsarvode	-68 000	-63 536	-63 000
Administration	-6 000	-3 035	-7 000
Konsultarvode	0	-34 589	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	<b>-95 000</b>	<b>-125 833</b>	<b>-99 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-6 993	27 300	0
Arbetsgivaravgifter	0	8 577	0
	<b>-6 993</b>	<b>35 877</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-36 000	-35 661	-36 000
Förbättringar	-216 000	-215 143	-170 000
Uppskrivning byggnad	-25 000	-24 699	-25 000
	<b>-277 000</b>	<b>-275 503</b>	<b>-231 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 132 866</b>	<b>-1 006 996</b>	<b>-1 032 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>78 486</b>	<b>211 859</b>	<b>118 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-284 067	-285 476	-259 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-73	0
	<b>-284 067</b>	<b>-285 517</b>	<b>-259 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-205 581</b>	<b>-73 658</b>	<b>-141 000</b>

PB JE  
NA JE  
A9