

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Folkungarna  
Org nr: 714800-0370



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## **Bilagor** Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 684% till 44%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive eventuellt nästa års amortering) har förändrats under året från 684% till 718%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiran 1 och Sågen 1, 3-4 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 180 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960-62. Fastighetens adress är Folkungavägen 17-27,20-22, Studievägen 1-19 med udda nummer samt Minervavägen 5A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
29	64	64	20	3	180

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Bostadsrättsgarage
2	30	76	6

Total tomtarea 15 501 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 12 156 m<sup>2</sup>

Bostadsrättslokal 145 m<sup>2</sup>

Lokalarea 697 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 191 820 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 191 820 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen kräver att medlemmarna följer de ordningsregler som är upprättade och som redovisas på hemsidan. Det kan gälla bokningsregler och städning av tvättstugan, såväl som uppsatta parkeringsregler och vad som får slängas i respektive soprumskärl, grovsopcontainer. Medlem är tillika skyldig att i lägenheten ha en fungerande brandvarnare.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
ComHem AB	Kabel-TV
Inspira AB	Städning
SEOM- Sollentuna Energi & Miljö AB	Uppvärmning, sophantering, el & vatten
Riksbyggen	SBA Brandskydd
MK-trädgård	Trädgårdsskötsel
Cupola Mälardalen	Brandsläckare, rökluckor
P Mattson Larm & Passage system AB	Axema passagesystem
Anticimex	Skadedjursbekämpning

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 406 tkr och planerat underhåll för 386 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren (från år 2020) uppgår underhållskostnaden totalt till 22 721 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 272 tkr (187 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 487 tkr (122 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering lokal	243 750
Omläggning plattor	142 250

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 5%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 342 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 748 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Harri Lindgren	Ordförande	2021
Charlotta Brattberg	Sekreterare	2022
Niklas Birgersson	Vice ordförande	2021
Bo Lundin	Kassör	2022
Jelena Popovic	Ledamot	2022
Maria Arkeby	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Edholm	Suppleant	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Bengt Beergrehn, Finnhammars Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman
Herman Sandquist	Föreningsvald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Peter Olofsson, Finnhammars Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman
Ann-Christine Olsson	Föreningsvald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Carl-Göran Gardeman, sammankallande	Stämman
Ann-Christine Olsson	Stämman
Samuel Palmer	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett varav 1 bodelning och 3 arv (föregående år 17 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bortråknet arv, gåvor etc så var genomsnittspriserna enligt följande:

För 1 rum och kök: 50 347 kr/kvm

För 2 rum och kök: 38 650 kr/kvm

För 3 rum och kök: 34 686 kr/kvm

För 4 rum och kök: 35 294 kr/kvm

För 5 rum och kök: 30 690 kr/kvm (2018)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m<sup>2</sup>/år.

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2020

Styrelsen genomförde 14 protokollförda sammanträden utöver årsmötet 23/9. Här följer en kort sammanfattning över de viktigaste frågorna under verksamhetsåret.

1. Nya trädgårdsmöbler levererades i april, två uppsättningar på respektive gård.
2. Renovering av föreningslokalen. I föreningslokalen har golv och väggar renoverats klart i stora samlingsalen och entrén. Planeringen av inköp av nya möbler påbörjades under året för att kunna slutföras under 2021.
3. Marksättningar och rörinspektionen. För att säkerställa att vi inte har problem med läckande avloppsrör, som i sin tur, kan leda till marksättningar, så har vi genomfört rörinspektioner i de hus där vi har kunnat se en risk. Avloppsrören var i fullgod kondition, enligt entreprenören som vi anlidade.
4. Asfaltering av parkeringsplatsen. Vi hade antagit offerten från Dammartsberg för att utföra arbetet, men i sista stund drog de sig ur. Vi räknar med att genomföra detta under 2021.
5. Anskaffning av nya sophus. Detta arbete har dragit ut på tiden, pga oklarheter om vad som gäller för eventuellt behov av bygglov. Till slut har vi (under 2021) äntligen fått besked om att bygglov inte krävs, och beställning av nya sophus förväntas ske under 2021.
6. Renoveringen av stentrappan från Spirans gård ned till Minervavägen är gjord. Främst för att minimera risk för att snubbla, men även utseendemässigt
7. Energideklarationen är nu genomförd. Så då är det 10 år tills nästa gång.
8. Inlämnande av bygglovsansökan för handikappentrén till samlingslokalen från gården till Folkungavägen 27.

Avslutningsvis kan styrelsen konstatera att föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen beslutade även i år om en avgiftsfri månad för januari 2021.

Styrelsen tackar för föreningens förtroende och lägger därmed ett verksamhetsår till handlingarna.

Sollentuna, april 2021.

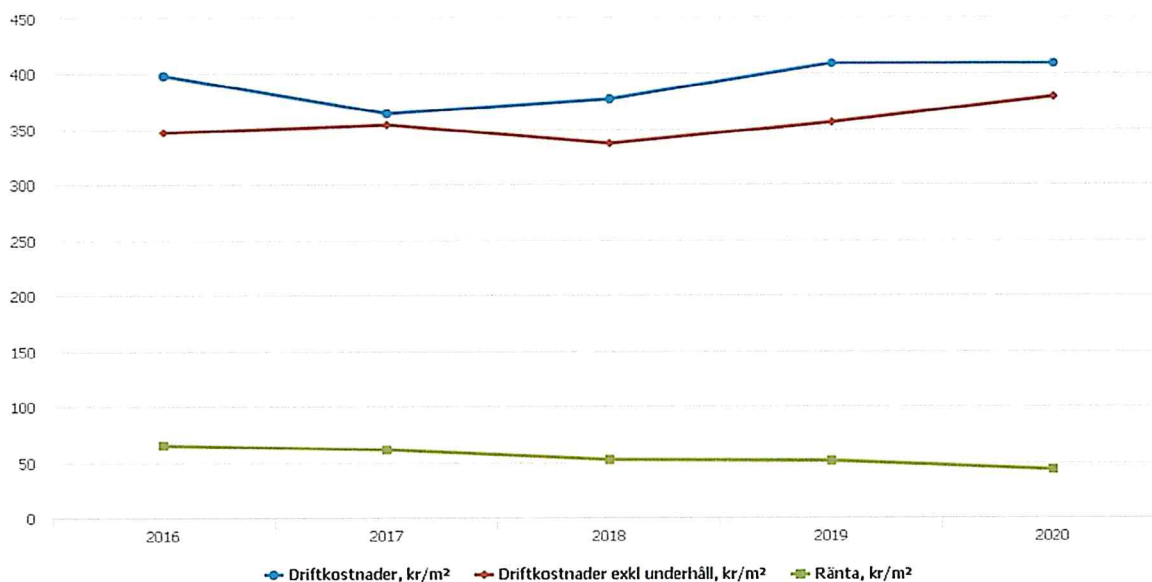
**STYRELSEN FÖR BRF FOLKUNGARNA**



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 902	7 943	8 622	7 929	7 936
Resultat efter finansiella poster	-594	-734	295	307	-36
Årets resultat	-594	-734	295	307	-60
Balansomslutning	50 880	51 398	53 549	54 552	54 602
Soliditet %	20	21	21	20	20
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	44*	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	718	683	516	390	513
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	674	674	674	674	674
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	409	409	377	364	398
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	379	356	337	354	347
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	43	51	52	61	65
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	503	418	369	321	236
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 070	3 069	3 147	3 373	3 454

\*Påverkas negativt då god redovisningssed säger att lån som omsätts under nästkommande verksamhetsår skall redovisas som kortfristig skuld.



**Årsavgiftsnivå:** för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostäder som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 088 000	0	5 431 589	4 866 104	-734 506
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-734 506	734 506
Reservering underhållsfond			1 487 000	-1 487 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-386 000	386 000	
Årets resultat					-593 615
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 088 000</b>	<b>0</b>	<b>6 532 589</b>	<b>3 030 598</b>	<b>-593 615</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 131 598
Årets resultat	-593 615
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 487 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	386 000
<b>Summa</b>	<b>2 436 983</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 436 983**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 902 456	7 943 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 714	33 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 954 170</b>	<b>7 977 455</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 317 050	-5 314 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 058 018	-1 036 306
Personalkostnader	Not 6	-279 779	-288 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 342 089	-1 429 489
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 996 936</b>	<b>-8 068 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42 766</b>	<b>-90 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 798	15 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-564 647	-659 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 849</b>	<b>-643 626</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-593 615</b>	<b>-734 506</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-593 615</b>	<b>-734 506</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	44 255 984	45 598 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 255 984</b>	<b>45 598 074</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 255 984</b>	<b>45 598 074</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	59 843	-132
Övriga fordringar	Not 12	93 468	102 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	354 402	317 952
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>507 713</b>	<b>420 648</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 116 589	5 380 087
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 116 589</b>	<b>5 380 087</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 624 302</b>	<b>5 800 735</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 880 287</b>	<b>51 398 809</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 088 000	1 088 000	
Fond för yttre underhåll	6 532 589	5 431 589	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 620 589</b>	<b>6 519 589</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 030 598	4 866 104	
Årets resultat	-593 615	-734 506	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 436 983</b>	<b>4 131 598</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 057 572</b>	<b>10 651 187</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 900 000	39 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 900 000</b>	<b>39 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 000 000	0
Leverantörsskulder		37 375	163 914
Övriga skulder	Not 16	16 800	9 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	868 540	673 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 922 715</b>	<b>847 622</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>50 880 287</b>	<b>51 398 809</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter och markanläggningar	Linjär	7-60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 474 841	7 479 097
Årsavgifter, övriga	25 920	25 920
Hyror, lokaler	178 928	176 948
Hyror, garage	136 398	136 398
Hyror, p-platser	148 806	148 395
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 820	-20 789
Rabatter	-43 617	-2 103
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 902 456</b>	<b>7 943 866</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	0	1 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	47 445	29 890
Fakturerade kostnader - inkasso	1 260	1 260
Övriga rörelseintäkter	3 009	1 439
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 714</b>	<b>33 589</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-386 000	-681 441
Reparationer	-406 081	-314 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-285 420	-276 060
Försäkringspremier	-135 557	-134 029
Kabel- och digital-TV	-177 522	-173 254
Systematiskt brandskyddsarbete	-67 294	-57 473
Serviceavtal	-285 628	-133 357
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Bevakningskostnader	-3 000	-3 000
Snö- och halkbekämpning	-14 050	-61 500
Förbrukningsinventarier	-45 668	-15 649
Vatten	-427 930	-394 560
Fastighetsel	-154 071	-186 180
Uppvärmning	-1 876 163	-1 974 925
Sophantering och återvinning	-299 427	-229 711
Förvaltningsarvode drift	-734 489	-678 262
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 317 050</b>	<b>-5 314 283</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-879 695	-865 516
IT-kostnader	-15 941	-10 683
Arvode, yrkesrevisorer	-49 750	-51 779
Övriga försäljningskostnader	-3 525	-1 875
Övriga förvaltningskostnader	-16 083	-35 192
Kreditupplysningar	-9 113	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 426	-30 415
Kontorsmateriel	-2 725	-7 365
Telefon och porto	-2 914	-332
Konsultarvoden	-10 688	0
Bankkostnader	-3 550	-3 550
Övriga externa kostnader	-19 609	-26 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 058 018</b>	<b>-1 036 306</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-137 750	-142 837
Sammanträdesarvoden	-60 317	-61 605
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 004	-23 650
Sociala kostnader	-58 708	-60 164
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-279 779</b>	<b>-288 257</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 169 434	-1 256 834
Avskrivningar tillkommande utgifter	-172 656	-172 656
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 342 089</b>	<b>-1 429 489</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	13 649	15 571
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	149	76
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 798</b>	<b>15 648</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-564 253	-658 538
Övriga räntekostnader	-394	-736
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-564 647</b>	<b>-659 274</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	60 685 251	60 685 251
Tillkommande utgifter	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
	<b>68 630 838</b>	<b>68 630 838</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 630 838</b>	<b>68 630 838</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-15 771 386	-14 514 552
Tillkommande utgifter	-7 243 566	-7 070 930
Markinventarier	-17 813	-17 813
	<b>-23 032 765</b>	<b>-21 603 295</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 169 434	-1 256 834
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-172 656	-172 656
	<b>-1 342 090</b>	<b>-1 429 490</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-24 374 855**      **-23 032 785****Restvärde enligt plan vid årets slut****44 255 985**      **45 598 074****Varav**

Byggnader	43 744 432	44 913 865
Tillkommande utgifter	511 553	684 209

**Taxeringsvärden**

Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	2 820 000	2 820 000

**Totalt taxeringsvärde****191 820 000**      **191 820 000***varav byggnader**112 399 000*      *112 399 000**varav mark**79 421 000*      *79 421 000*

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	16 769	-132
Kundfordringar	43 074	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>59 843</b>	<b>-132</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	89 064	98 424
Skattekonto	4 404	4 404
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>93 468</b>	<b>102 828</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	139 052	135 557
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 368	110 826
Förutbetald renhållning	361	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 965	44 379
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 151	5 926
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 505	21 264
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>354 402</b>	<b>317 952</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bankmedel SBAB	4 563 386	4 549 736
Bankmedel Swedbank	44 272	49 062
Transaktionskonto	1 508 931	781 288
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 116 589</b>	<b>5 380 087</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	39 900 000	39 900 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 900 000</b>	<b>39 900 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.





Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,61%	2021-04-28	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,34%	2021-10-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	0,65%	2022-06-22	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	0,93%	2023-11-24	5 900 000,00	0,00	0,00	5 900 000,00
SWEDBANK	2,22%	2024-11-25	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>39 900 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 900 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommade räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

#### Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	9 200	8 500
Skuld sociala avgifter och skatter	7 600	1 432
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 800</b>	<b>9 932</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 407	12 530
Upplupna räntekostnader	66 791	103 089
Upplupna driftskostnader	97 844	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	172 903	0
Upplupna elkostnader	17 020	17 197
Upplupna vattenavgifter	36 596	33 293
Upplupna värmekostnader	283 996	296 160
Upplupna kostnader för renhållning	25 536	22 731
Upplupna styrelsearvoden	62 436	45 900
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 430	33 334
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 582	97 501
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>868 540</b>	<b>673 776</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 906 900	58 906 900

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Sollentuna 28/4 2021  
Ort och datum



Harri Lindgren



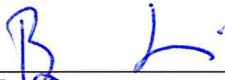
Charlotta Brattberg



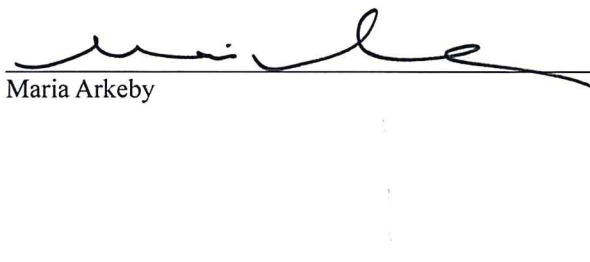
Niklas Birgersson



Jelena Popovic



Bo Lundin



Maria Arkeby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-07

Finnhammars Revisionsbyrå



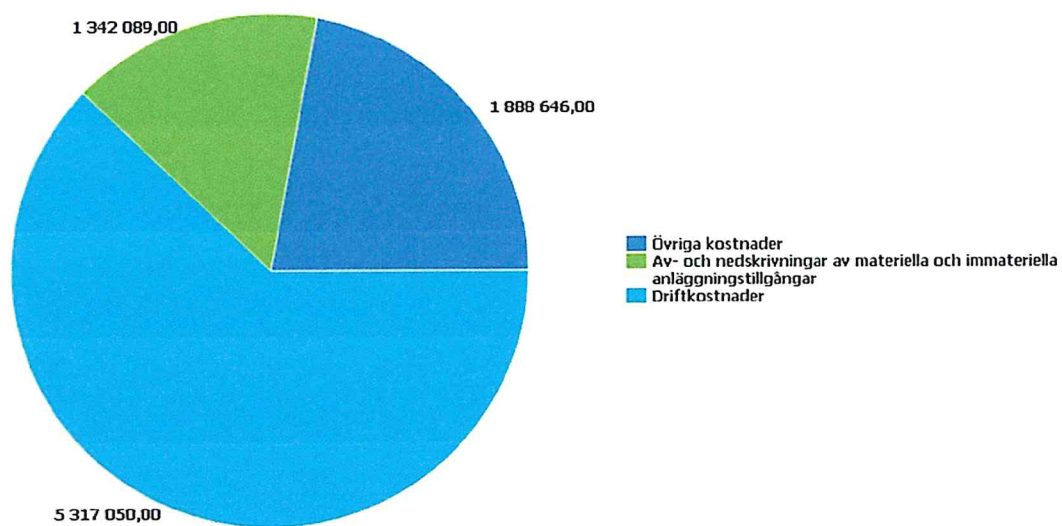
Bengt Beergrehn,  
Auktoriserad revisor



Herman Sandquist,  
Föreningsvald revisor

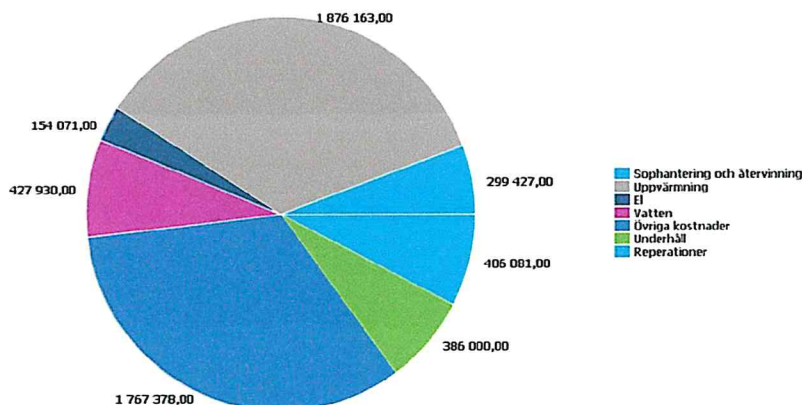
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 317 050	5 314 283
Övriga externa kostnader	1 058 018	1 036 306
Personalkostnader	279 779	288 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 342 089	1 429 489
Finansiella poster	550 849	643 626
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 547 785</b>	<b>8 711 961</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Trädgårdsskötsel grundavtal	408 000	365 004
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6 600	15 000
Systematiskt brandskyddsarbete	67 294	57 473
Serviceavtal	285 628	133 357
Inre skötsel/städ grund	303 266	256 173
Inre skötsel/städ extra	8 545	22 238
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 750	0
Bevakningskostnader jour	3 000	3 000
Snö- och halkbekämpning	14 050	61 500
Rep bostäder utgift för köpta tjänster	17 374	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	30 301	73 515
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	51 444	2 804
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	725
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	112 952	55 049
Rep Installationer köpta tjänster Värme	19 580	4 775
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	20 357	58 085
Rep Installationer köpta tjänster El	30 660	39 593
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	2 555	2 574
Rep huskropp utgift för köpta tjänster	17 141	0
Rep huskropp utgift för köpta tjänster Fönster	594	0
Rep huskropp utgift för köpta tjänster Dörrar & Portar	11 488	0
Rep markytor utgift för köpta tjänster	2 386	0
Rep garage o p-plats utgift för köpta tjänster	2 519	0
Övriga Reparationer	0	4 715
Vattenskador	79 102	70 348
Vandalisering	7 628	2 699
UH bostäder utgift för köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	44 113
UH gemensamma utrymmen utgift för köpta tjänster	243 750	441 669
UH installationer utgift för köpta tjänster VA/Sanitet	0	195 659
UH Markytor utgift för köpta tjänster	142 250	0
Fastighetsel	154 071	186 180
Uppvärmning	1 876 163	1 974 925
Vatten	427 930	394 560
Sophämtning	295 262	229 711
Extra sophämtning	4 165	0
Fastighetsförsäkring	135 557	134 029
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	177 522	173 254
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1 828	0
Underhållsplanering	6 250	19 846
Fastighetsskatt	285 420	276 060
Förbrukningsinventarier	28 591	3 234
Förbrukningsmaterial	17 077	11 069
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1 346
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 317 050</b>	<b>5 314 283</b>



---

# BRF Folkungarna

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Folkungarna i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2020-01-01—2020-12-31.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2021-05-07

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Herman Sandquist  
Förtroendevald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungarna Org.nr. 714800-0370

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 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.

##### Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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.

##### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. 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 på 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.

##### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.