

Årsredovisning för
Brf Folkungaträdet 1
769605-4365

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse 2015 för BRF Folkungaträdet 1

Styrelsen för BRF Folkungaträdet 1 får härmed avge redovisningen för föreningens verksamhetsår.

Ordinarie årsstämma hölls den 9 juni 2015. På stämman deltog 10 medlemmar. Föreningen hade 37 st medlemmar per 31 december 2015.

Styrelse

Till styrelse valdes på stämman följande personer (styrelsemedlemmarnas uppgifter inom parentes):

Carl-Johan Maderud (ordförande)
Lolita Vojinovic (kassör)
Leilei Tong (ledamot)
Lina Gustavsson (ledamot)

Magnus Edwertz (suppleant)
Stefan Pohl (suppleant)

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden under 2015 samt flertalet extrainsatta/händelsestyrda sammanträden av den pågående balkong- och fasadrenoveringen. Ett förlikningsavtal nåddes med WMP Balkong AB under dec 2015 och under våren 2016 återstår några småjobb samt fönsterutbyten i 12 lägenheter (som skadats under WMP Balkong AB's entreprenad).

På årsstämman beslöts också om ändring av stadgarna i enlighet med styrelsens förslag av föreningens rätt att ta ut en avgift av lägenhetsinnehavare vid andrahandsuthyrning (i enlighet med den nya Bostadsrättslagen fr o m 1 juli 2014). Ändring av stadgar kräver beslut på två på varandra efterföljande stämmor. En extrastämma hölls därför 29 sept 2015, varvid styrelsens förslag till ändring av stadgarna godkändes en andra gång. Efter att de nya stadgarna registrerats 7 dec 2015, har styrelsen utformat en policy av avgiften som innebär att styrelsen tar ut en avgift på 3,000:-/12 för varje påbörjad kalendermånad som lägenheten är uthyrd. Minimiperiod = 1 kalendermånad.

Revisor

Revisor har under året varit Berit Holmgren, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet 1 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt på obegränsad tid.

Föreningen äger följande fastighet: Lidnersplan 16. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1937. Marken som fastigheten står på, innehas med äganderätt.

Information om fastigheten

Under året (2015) har följande bostadsrätter överlåtits:

<u>Lgh.</u>	Från:	Till:
11	Jenna Mustaniemi & Rickard Raminen	Theodor Elander & Linda Dahlin

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt samt 7 st garageplatser med hyresrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra, medan försäkringen inte inkluderar bostadsrättstillägg.

Resultat och ställning

	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1119,8	1063,9	1121,1
Rörelseresultat (tkr)	-11,1	-529,8	241,4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-84,9	-644,3	76,6
Avgifts- och hyresbortfall	0%	3%	0,6 %

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen.

Styrelsens fokus har under året varit att nå ett förlikningsavtal med WMP Balkong avsevärt kvarvarande entreprenadjobb och nödvändiga fönsterbyten i 12 lägenheter p g a värmeskador i fönsterglasen efter balkong- och fasadrenoveringen.

Ombyggnads och underhållsplan

Vår underhållsplan har uppdaterats och ligger i fas med den ekonomiska planen.

Årets underhåll

Under 2015 har inga större underhållsåtgärder vidtagits. Styrelsen har fokuserat på att avsluta alla resterande punkter från balkong- och fasadrenoveringen.

Avgifter

Avgifterna har inte ändrats under räkenskapsåret 2015.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras på nedanstående sätt:

Balanserat resultat	-718 008
Årets resultat	<u>-84 906</u>
	-802 914

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond enl stadgar	106 806
Summa att överföra i ny räkning	<u>-909 720</u>
	-802 914

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 119 829	1 063 949
Övriga rörelseintäkter	2	2 250	5 250
Summa rörelseintäkter		1 122 079	1 069 199
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-865 508	-1 399 910
Övriga externa kostnader	4	-10 260	-2 698
Personalkostnader och arvoden	5	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 525	-163 492
Summa rörelsekostnader		-1 133 148	-1 598 955
Rörelseresultat		-11 069	-529 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	3 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 886	-118 295
Summa finansiella poster		-73 837	-114 524
Resultat efter finansiella poster		-84 906	-644 280
Resultat före skatt		-84 906	-644 280
Årets resultat		-84 906	-644 280

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 540 894	31 347 579
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	7 375
Pågående ombyggnader		-	2 410 465
Summa materiella anläggningstillgångar		33 540 894	33 765 419
Summa anläggningstillgångar		33 540 894	33 765 419
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		48 090	48 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 601	40 675
Summa kortfristiga fordringar		95 691	89 008
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 795 779	1 891 339
Summa kassa och bank		1 795 779	1 891 339
Summa omsättningstillgångar		1 891 470	1 980 347
SUMMA TILLGÅNGAR		35 432 364	35 745 766

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 339 394	30 339 394
Fond för yttre underhåll		121 977	815 171
Summa bundet eget kapital		30 461 371	31 154 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		-	74 400
Balanserat resultat		-718 008	-841 322
Årets resultat		-84 906	-644 280
Summa fritt eget kapital		-802 914	-1 411 202
Summa eget kapital		29 658 457	29 743 363
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 420 000	5 420 000
Summa långfristiga skulder		5 420 000	5 420 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 442	366 981
Skatteskulder		94 140	92 985
Övriga skulder		300	599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 025	121 838
Summa kortfristiga skulder		353 907	582 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 432 364	35 745 766

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 784 000	16 784 000
Summa ställda säkerheter	16 784 000	16 784 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Arsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Tvättstuga	10%	(10%)
Säkerhetsdörrar	5,0%	(5,0%)
Balkonger	2,0%	-
Fasader	3,3%	-
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	881 064	863 505
Hyrer	230 542	198 445
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 223	1 999
	<u>1 119 829</u>	<u>1 063 949</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Garagenycklar	2 250	5 250
Summa	<u>2 250</u>	<u>5 250</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Städning	21 600	21 600
Trädgårdsskötsel	1 324	1 117
Reparationer	17 518	20 939
El	19 622	31 966
Uppvärmning	237 086	233 973
Vatten	40 718	34 529
Sophämtning	37 467	36 760
Försäkringspremie	38 405	36 861
Fastighetsavgift bostäder	43 505	42 595
Fastighetsskatt lokaler	4 020	4 020
Övriga fastighetskostnader	1 708	1 081
Kabel-tv/Bredband/IT	9 199	9 191
Revisionsarvode	14 875	16 500
Förvaltningsarvode ekonomi	68 785	66 624
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 275	-
Juridiska åtgärder	4 988	-
Övriga externa tjänster	8 413	8 224
	<u>570 508</u>	<u>565 980</u>
Underhåll		
Balkonger	295 000	800 000
Parkeringsplatser	-	33 930
	<u>295 000</u>	<u>833 930</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>865 508</u>	<u>1 399 910</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	1 760	1 760
Konsultarvode	8 500	938
Summa	10 260	2 698

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
	32 855	32 855

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 250 629	23 250 629
-Ombyggnad	3 148 165	737 700
-Mark	9 041 911	9 041 911
	35 440 705	33 030 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 682 661	-1 526 544
-Årets avskrivning enligt plan	-217 150	-156 117
	-1 899 811	-1 682 661
Redovisat värde vid årets slut	33 540 894	31 347 579
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 084 000	19 084 000
Mark	16 518 000	16 518 000
	35 602 000	35 602 000
Bostäder	35 200 000	35 200 000
Lokaler	402 000	402 000
	35 602 000	35 602 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	72 350	72 350
	72 350	72 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 975	-57 600
-Årets avskrivning enligt plan	-7 375	-7 375
	-72 350	-64 975
Redovisat värde vid årets slut	-	7 375

Not 8 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	7 583	7 583
SEB	927 255	1 120 005
Avräkningskonto Fastighetsägarna	860 941	763 751
Summa	1 795 779	1 891 339

Not 9 Eget kapital

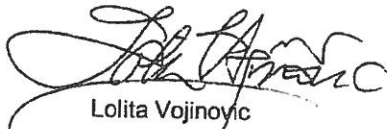
	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital / Ansamlad förlust		
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	30 339 394	815 171	-841 322	-644 280	29 743 363
Disposition enligt stämmobeslut		-693 194	123 314	644 280	
Årets resultat				-84 906	-84 906
Belopp vid årets utgång	30 339 394	121 977	-718 008	-84 906	
	Totalt bundet eget kapital	30 461 371	Totalt fritt eget kapital	-802 914	29 658 457

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SEB Bolån	Rörlig ränta	0,5%	2 155 000		2 155 000
SEB Bolån	Rörlig ränta	0,5%	3 265 000		3 265 000
			5 420 000		5 420 000

Underskrifter

Stockholm 2016-05-01



Lolita Vojinovic



Lina Gustavsson

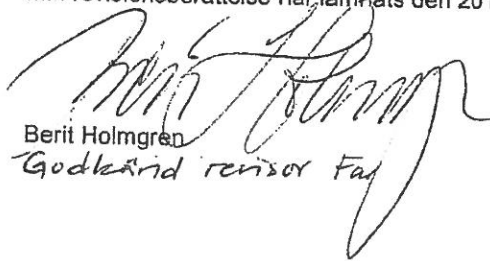


Carl-Johan Maderud



Leilei Tong

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-16



Berit Holmgren

Godkänd revisor Faj

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Folkungaträdet 1
Org.nr. 769605-4365

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Folkungaträdet 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 maj 2016


Berit Holmgren

Godkänd revisor Far