

# Årsredovisning 2019

## BRF FOLKUNGATRÄDET 4 I KRISTINEBERG 769605-3177

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## 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

Nils-Erik Berg

#### Revisorer

Ida Karlson Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 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**

Gården är nu färdigställd. Under året har också en ny torktumlare inhandlats. Hela kostnaden för gård och torktumlare har tagits direkt i resultaträkningen.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 021	1 027	1 026	1 070
Resultat efter fin. poster	-509	-198	-159	-177
Soliditet, %	61	62	62	57
Yttre fond	714	714	661	608
Taxeringsvärde	43 600	35 600	35 600	35 600
Bostadsyta, kvm	1 318	1 318	1 318	1 318
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	705	705	745
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 863	9 863	9 863	9 863
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,15	-	-
Belåningsgrad, %	40,55	39,99	39,96	38,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	17 143	-	-	17 143
Upplåtelseavgifter	4 768	-	-	4 768
Fond, yttre underhåll	714	-	-	714
Balanserat resultat	-1 247	-198	-	-1 445
Årets resultat	-198	198	-509	-509
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>21 179</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-509</i></b>	<b><i>20 671</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 445
Årets resultat	<u>-509</u>
Totalt	<b>-1 954</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57
Att från yttre fond i anspråk ta	-248
Balanseras i ny räkning	<u>-1 762</u>
	<b>-1 954</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 021	1 027
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 021</b>	<b>1 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-825	-529
Övriga externa kostnader	8	-67	-67
Personalkostnader	9	-46	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457	-457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 395</b>	<b>-1 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-374</b>	<b>-58</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-141	-149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134</b>	<b>-140</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-509</b>	<b>-198</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-509</b>	<b>-198</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	32 057	32 509
Maskiner och inventarier	12	4	9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 061</b>	<b>32 518</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 061</b>	<b>32 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23	4
Övriga fordringar	13	512	538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41	41
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>576</b>	<b>582</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 356	1 294
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 356</b>	<b>1 294</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 931</b>	<b>1 876</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 993</b>	<b>34 394</b>



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 911	21 911
Fond för yttre underhåll		714	714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 624</b>	<b>22 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 445	-1 247
Årets resultat		-509	-198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 954</b>	<b>-1 445</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 671</b>	<b>21 179</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	13 000	13 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		70	23
Skatteskulder		92	45
Övriga kortfristiga skulder		8	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	152	146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>322</b>	<b>215</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>33 993</b>	<b>34 394</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 4 i Kristineberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämma 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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	163	159
Årsavgifter, bostäder	857	857
Övriga intäkter	1	10
<b>Summa</b>	<b>1 021</b>	<b>1 027</b>

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	19	47
Städning	14	16
Övrigt	9	0
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>63</b>



<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås/porttele	0	7
Hissar	0	1
Reparationer	68	0
Soprum	0	3
Tak	6	37
Tvättstuga	39	4
VA	0	48
Värme	0	8
<b>Summa</b>	<b>112</b>	<b>108</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gårdsprojekt	248	0
<b>Summa</b>	<b>248</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	34	33
Sophämtning	29	29
Uppvärmning	233	171
Vatten	27	27
<b>Summa</b>	<b>323</b>	<b>260</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	21	22
Fastighetsskatt	47	45
Kabel-TV	31	30
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>97</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	52	52
Övriga förvaltningskostnader	14	15
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>67</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	11	8
Styrelsearvoden	36	24
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>32</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	141	149
<b>Summa</b>	<b>141</b>	<b>149</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 762</b>	<b>34 762</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 762</b>	<b>34 762</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 252</b>	<b>-1 800</b>
Årets avskrivning	-453	-453
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 705</b>	<b>-2 252</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>32 057</b>	<b>32 509</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 296</i>	<i>8 296</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 000	17 600
Taxeringsvärde mark	24 600	18 000
<b>Summa</b>	<b>43 600</b>	<b>35 600</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-36</b>	<b>-31</b>
Avskrivningar	-4	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-40</b>	<b>-36</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga fordringar	512	538
<b>Summa</b>	<b>512</b>	<b>538</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	18	16
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	24
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

**Not 15, Skulder till kreditinstitut**

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Ränteändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	<b>Skuld</b>
			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Swedbank	2020-01-28	1,07 %	1 000	1 000
Swedbank	2020-02-27	1,42 %	1 000	1 000
Swedbank	2020-02-27	1,35 %	3 000	3 000
Swedbank	2020-02-27	1,29 %	1 000	1 000
Swedbank	2019-12-28	1,20 %	1 000	1 000
Swedbank	2019-12-28	0,99 %	4 000	4 000
Swedbank	2019-12-28	1,10 %	1 000	1 000
Swedbank	2019-12-28	0,93 %	1 000	1 000
<b>Summa</b>			<b>13 000</b>	<b>13 000</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	85	86
Städning	2	0
Uppvärmning	26	0
Utgiftsräntor	2	5
Vatten	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	56
<b>Summa</b>	<b>152</b>	<b>146</b>

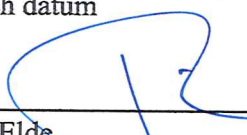
<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	14 000	14 000
<b>Summa</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>


**Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**


Gården är ordningställd

## Underskrifter

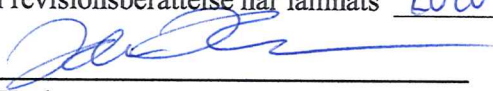
STOCKHOLM, 2020 - 06 - 17  
Ort och datum

  
Jonas Elde

  
Lars Henrikson  
Ordförande

  
Nils-Erik Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 05

  
Ida Karlson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman 2020-06-15 i Brf. Folkungaträdet 4 i Kristineberg (Org.nr. 769605-3177)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Folkungaträdet 4 i Kristineberg för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Stockholm den 5 juni 2020



Ida Karlson  
Föreningsvald lekmannarevisor