

Årsredovisning
för
Brf Folkungaträdet 6

769606-3440

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Folkungaträdet 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Folkungaträdet 6 byggdes 1938 och har värdeår 1997. Byggnadens totalyta är 1431 kvm varav 1360 kvm utgör lägenhetsyta och 71 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 607 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2016 genomfört en OKV-besiktning, investerat i ett nytt torksskåp, genomfört en besiktning och tagit fram en ny underhållsplan och energideklaration.

Byggnades tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Hissanläggning	2010	
Tvättmaskin	2012	
Värmeanläggning	2014	
Målning fönster	2015	
Tvättmaskin	2015	
Torktumlare	2015	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Fasadrenovering	2017	60 000 kr
Sanering av lokal	2017	300 000 kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 30 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder, 3 st lokaler, varav en lokal på 26 kvm är outhyrd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Tradegar AB	25 kvm	2018-05-31
Sundsvalls Bygg & Fastighet	20 kvm	2017-09-30
Ej uthyrd	26 kvm	-

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Elise-Marianne Åberg	Ordförande/sekreterare
Catharina Lind	Kassör
Sezar Moustafa	Ledamot
Dino Muhic	Ledamot
Carina Norberg	Suppleant

Revisor har varit Stefan Adebahr på KPMG.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 20 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 721 000 kr varav 18 600 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 40 000 000 kr samt lokaler 321 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 145 756	1 143 923	1 094 690	1 125 226
Resultat efter fin. poster	-162 958	-664 624	-474 238	47 276
Soliditet (%)	90	90	90	90
Årsavgift/kvmbostadsrättsyta	520	556	556	535
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 206	2 358	2 358	2 358
Elkostnad/kvm totalyta	34	24	24	31
Värmekostnad/kvm totalyta	174	171	185	197
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	16	16	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	90	73	74	74

*Det lägre beloppet på Årsavgift/kvm bostadsrättsyta år 2013 beror på att ytan justerats i och med upplåtelse av lägenhet, men avgiften har inte debiterats för hela året.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 969 217	5 481 104	105 102	89 317	-664 624	29 980 116
Reservering yttre fond			122 162	-122 162		0
Disposition av föregående års resultat:				-664 624	664 624	0
Årets resultat					-162 958	-162 958
Belopp vid årets utgång	24 969 217	5 481 104	227 264	-697 469	-162 958	29 817 158

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-575 308
reservering yttre fond	-122 163
årets förlust	-162 958
	-860 429
behandlas så att i ny räkning överföres	-860 429
	-860 429

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 145 756	1 143 922
Summa rörelseintäkter		1 145 756	1 143 922
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-790 693	-1 282 371
Övriga externa kostnader	3	-95 065	-97 026
Arvoden och personalkostnader	4	-26 268	-37 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 946	-306 946
Summa rörelsekostnader		-1 218 972	-1 723 645
Rörelseresultat		-73 216	-579 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 742	-89 255
Summa finansiella poster		-89 742	-84 901
Resultat efter finansiella poster		-162 958	-664 624
Resultat före skatt		-162 958	-664 624
Årets resultat		-162 958	-664 624

85

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 861 664	32 156 289
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	83 194	95 515
Inventarier, verktyg och installationer	7	24 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 968 858	32 251 804
Summa anläggningstillgångar		31 968 858	32 251 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 019	43 643
Summa kortfristiga fordringar		48 019	43 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 197 076	990 021
Summa kassa och bank		1 197 076	990 021
Summa omsättningstillgångar		1 245 095	1 033 664
SUMMA TILLGÅNGAR		33 213 953	33 285 468

50

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 450 321	30 450 321
Fond för yttre underhåll		227 265	105 102
Summa bundet eget kapital		30 677 586	30 555 423
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-697 471	89 316
Årets resultat		-162 958	-664 624
Summa fritt eget kapital		-860 429	-575 308
Summa eget kapital		29 817 157	29 980 115
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126 550	43 750
Skatteskulder		89 178	90 431
Förutbetalda avgifter och hyror		81 572	82 653
Upplupna kostnader	11	99 496	88 519
Summa kortfristiga skulder		396 796	305 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 213 953	33 285 468

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Värmeanläggning	10 år
Hissanläggning	10 år
Maskiner	10 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	707 534	707 534
Hysesintäkter bostäder	152 665	151 911
Hysesintäkter lokaler	28 190	45 336
Deb. fastighetsskatt	1 699	4 273
Hysesintäkt bredband	53 880	53 880
Pantförskrivningsavgift	1 329	0
Överlåtelseavgift	3 216	3 500
Öres- och kronutjämning	33	36
Återbetaln. all Framtid	196 940	177 246
Övriga rörelseintäkter	270	207
	1 145 756	1 143 923

FS

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	38 374	37 500
Fastighetsskötsel extradeb	3 567	281
Trädgårdsskötsel	14 685	17 225
Snöröjning/sandning	1 221	0
Städning grundavtal	39 372	39 372
Städning extradebiteringar	0	907
OVK	22 273	0
Övr. besiktn./kontroller	41 134	0
Bevakning	6 250	0
Serviceavtal	12 149	11 146
Hiss serviceavtal	5 034	5 745
Hyseslokal	0	9 633
Tvättstuga	495	1 307
Dörrar och lås	2 190	3 631
VA	1 488	2 050
Ventilation	1 126	0
EI	17 105	0
Hissar	48 550	4 153
Tak	32 625	0
Fasader	1 960	0
Fönster	0	677 919
Gård	11 225	0
Övriga rep./underhåll	3 375	0
Elavgifter	46 624	34 993
Uppvärmning	237 100	244 164
Vatten	25 965	23 235
Sophämtning	25 808	25 808
Grovsopor	0	9 463
Fastighetsförsäkring	20 277	18 725
Ersättn till hyresgäst/medlem	15 000	0
Kabel-tv	8 552	8 548
Bredband	63 384	60 450
Fastighetsskatt	3 210	6 340
Kommunal fastighetsavgift	40 576	39 776
	790 694	1 282 371

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	636	3 278
Hemsida	2 638	388
Administration, kontorsmaterie	2 163	1 669
Revisionsarvode extern revisor	21 376	20 388
Möteskostnader	0	725
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 343	54 260
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 600	0
Konsultarvoden	0	8 713
Bankkostnader	2 359	2 656
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
	95 065	97 027

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Övriga löner	0	10 000
Styrelsearvode	20 000	19 998
Sociala avgifter	6 268	7 304
	26 268	37 302

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 757 672	24 757 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 757 672	24 757 672
Ingående avskrivningar	-1 366 099	-1 071 474
Årets avskrivningar	-294 625	-294 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 660 724	-1 366 099
Utgående redovisat värde	23 096 948	23 391 573
Taxeringsvärden byggnader	22 121 000	20 527 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	14 507 000
	40 721 000	35 034 000
Bokfört värde byggnader	23 096 948	23 391 573
Bokfört värde mark	8 764 717	8 764 717
	31 861 665	32 156 290

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 211	51 250
Inköp	0	71 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 211	123 211
Ingående avskrivningar	-27 696	-15 375
Årets avskrivningar	-12 321	-12 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 017	-27 696
Utgående redovisat värde	83 194	95 515

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	24 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 000	0
Utgående redovisat värde	24 000	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	5 184	4 725
Förutbetald kabel-tv	2 162	2 138
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 732	13 565
Förutbetald bevakning	5 288	0
Förutbetalt serviceavtal	5 308	7 870
Förutbetalt bredband	15 345	15 345
	48 019	43 643

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	2,97	2017-09-25	3 000 000	3 000 000
			3 000 000	3 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

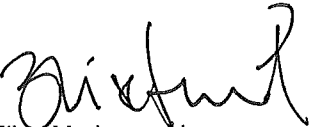
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	14 775 000	14 775 000
	14 775 000	14 775 000

40

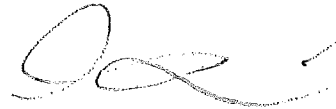
Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	20 000	20 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	6 284	6 300
Upplupen kostnad extern revisor	21 688	22 000
Upplupen kostnad el	4 378	1 476
Upplupen kostnad fastighetstillsyn	5 940	0
Upplupen kostnad värme	34 523	32 061
Upplupen räntekostnad	6 683	6 682
	99 496	88 519

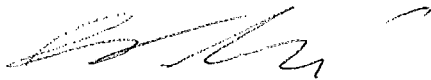
Stockholm den 3, 5 2017



Elise-Marianne Åberg
Ordförande/Sekreterare



Catharina Lind
Kassör



Dino Muhic
Ledamot



Sezar Moustafa
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11, 5 2017



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Folkungaträdet 6, org. nr 769606-3440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 6 för år 2016.

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 2016 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 för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel; utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Folkungaträdet 6 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 den 11 maj 2017

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor