

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Folkungaträdet 4**

769605-3177

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Folkungaträdet 4, 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 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-08 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 4 byggdes 1939 och har värdeår 1991. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1318 kvm. Tomtytan är 385 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen och städningen har utförts av Casselviks Fastighetsskötsel AB. Vid akuta jourutryckningar anlitas Securitas.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av samtliga fönster och fönsterdörrar
- Bytt till en ny port,
- Målat trapphus,
- Bytt belysning i trapphus,
- Bytt städfirma.

Under 2017 är planen att ordna gården med nya buskar och gräsmatta.

#### Byggnadens tekniska status

| <i>Genomförd åtgärd</i>      | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Renovering av fasad          | 2015      |
| Renovering och nya balkonger | 2015      |
| Renovering av taksprång      | 2015      |
| Renovering av fönster        | 2016      |
| Målning av trapphus          | 2016      |
| Ny port                      | 2016      |

| <i>Planerad åtgärd</i> | <i>År</i> |
|------------------------|-----------|
| Gård                   | 2017      |

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 32 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder.

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Lars Henrikson  | Ordförande  |
| Jonas Elde      | Sekreterare |
| Tobias Sandseth | Ledamot     |

Revisor har varit Nils-Erik Berg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-28.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 30.000 kr.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 35 600 000 kr varav 18 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året sänkts med 40 kr/kvm per 1 januari 2017.

## 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.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomättning                    | 1 069 887   | 1 070 880   | 1 071 476   | 1 061 666   |
| Resultat efter fin. Poster        | -177 201    | -95 353     | 94 995      | 85 775      |
| Soliditet (%)                     | 62          | 57          | 70          | 70          |
| Årsavgift/kvm totalyta            | 687         | 687         | 687         | 687         |
| Lån/kvm totalyta                  | 9 863       | 9 863       | 6 829       | 6 829       |
| Elkostnad/kvm totalyta            | 29          | 24          | 24          | 24          |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 162         | 160         | 168         | 181         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta        | 18          | 16          | 17          | 17          |
| Avsättn. till underh.fond/kvm tot | 40          | 35          | 35          | 35          |

**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

|   | Inbetalda-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 17 142 600             | 4 768 251             | 555 212                        | -657 016               | -95 353           | <b>21 713 694</b> |
| Reserv. yttre fond                            |                        |                       | 52 800                         | -52 800                |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                        |                       |                                | -95 353                | 95 353            | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                        |                       |                                |                        | -177 201          | <b>-177 201</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>17 142 600</b>      | <b>4 768 251</b>      | <b>608 012</b>                 | <b>-805 169</b>        | <b>-177 201</b>   | <b>21 536 493</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust       | -752 368        |
| reservering yttre fond | -52 800         |
| årets förlust          | -177 201        |
|                        | <b>-982 369</b> |

|  |                 |
|--|-----------------|
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -982 369        |
|  | <b>-982 369</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 069 888                         | 1 070 880                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 069 888</b>                  | <b>1 070 880</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 3          | -539 179                          | -501 877                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -77 206                           | -72 512                           |
| Arvoden och personalkostnader                     | 5          | -39 454                           | -31 000                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -457 164                          | -432 932                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 113 003</b>                 | <b>-1 038 321</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-43 115</b>                    | <b>32 559</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 10 301                            | 4 993                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -144 387                          | -132 905                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-134 086</b>                   | <b>-127 912</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-177 201</b>                   | <b>-95 353</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-177 201</b>                   | <b>-95 353</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-177 201</b>                   | <b>-95 353</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 33 414 805        | 32 902 646        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 7          | 17 877            | 22 345            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>33 432 682</b> | <b>32 924 991</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>33 432 682</b> | <b>32 924 991</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 50                | 0                 |
| Övriga fordringar                              |            | 678 119           | 1 015 956         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 40 790            | 36 028            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>718 959</b>    | <b>1 051 984</b>  |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 825 174           | 1 078 831         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>825 174</b>    | <b>1 078 831</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>1 544 133</b>  | <b>2 130 815</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>34 976 815</b> | <b>35 055 806</b> |

| <b>Balansräkning</b>                  | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>     |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                       |            | 21 910 851        | 21 910 851        |
| Fond för yttre underhåll              |            | 608 012           | 555 212           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>      |            | <b>22 518 863</b> | <b>22 466 063</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>      |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                   |            | -805 169          | -657 016          |
| Årets resultat                        |            | -177 201          | -95 353           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>       |            | <b>-982 370</b>   | <b>-752 369</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>             |            | <b>21 536 493</b> | <b>21 713 694</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut    | 9, 10      | 13 000 000        | 13 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     |            | <b>13 000 000</b> | <b>13 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                    |            | 24 297            | 78 414            |
| Skatteskulder                         |            | 85 099            | 83 478            |
| Förutbetalda avgifter och hyror       |            | 87 084            | 99 154            |
| Upplupna kostnader                    | 11         | 243 842           | 81 066            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     |            | <b>440 322</b>    | <b>342 112</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |            | <b>34 976 815</b> | <b>35 055 806</b> |

## Noter

### Not 1 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**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Stomme och grund        | 120 år |
| Stomkompletteringar     | 50 år  |
| VA                      | 50 år  |
| Yttertak                | 20 år  |
| Fasad                   | 30 år  |
| Ventilation             | 25 år  |
| Restpost                | 50 år  |
| Fastighetsförbättringar | 20 år  |
| Post och trapphus       | 25 år  |
| Värmeanläggning         | 25 år  |
| Hiss                    | 30 år  |
| Fönster                 | 50 år  |
| Tvättstuga              | 10 år  |
| Balkonger               | 50 år  |
| Maskiner                | 10 år  |

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- En liten sänkning av årsavgiften med 40kr/kvm per 1 januari 2017.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                         | 2016             | 2015             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 905 875          | 905 875          |
| Hysesintäkter bostäder  | 157 114          | 154 488          |
| Pantförskrivningsavgift | 3 548            | 4 890            |
| Överlåtelseavgift       | 3 324            | 5 562            |
| Öres- och kronutjämning | 26               | 29               |
| Övriga rörelseintäkter  | 0                | 36               |
|                         | <b>1 069 887</b> | <b>1 070 880</b> |



### Not 3 Fastighetskostnader

|   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och städning grundavtal | 40 608         | 60 224         |
| Trädgårdsskötsel                          | 937            | 1 180          |
| Snöröjning/sandning                       | 3 213          | 4 812          |
| Städning extradebiteringar                | 1 875          | 0              |
| Hyra av entrémattor                       | 8 593          | 7 900          |
| Brandskydd                                | 0              | 2 044          |
| Bevakning                                 | 5 400          | 0              |
| Tvättstuga                                | 22 263         | 1 519          |
| Trapphus                                  | 0              | 875            |
| Källarutrymme                             | 0              | 1 750          |
| Soprum                                    | 3 606          | 0              |
| Dörrar och lås                            | 23 840         | 6 096          |
| VA  | 0              | 2 933          |
| El  | 0              | 1 063          |
| Hissar                                    | 6 972          | 0              |
| Portar                                    | 4 704          | 0              |
| Fasader                                   | 10 688         | 0              |
| Balkonger                                 | 6 245          | 20 520         |
| Elavgifter                                | 38 707         | 32 126         |
| Uppvärmning                               | 214 753        | 210 594        |
| Vatten                                    | 23 735         | 21 617         |
| Sophämtning                               | 24 192         | 24 192         |
| Grovsopor                                 | 4 021          | 8 042          |
| Fastighetsförsäkring                      | 22 642         | 23 704         |
| Kabel-tv                                  | 29 072         | 28 424         |
| Kommunal fastighetsavgift                 | 43 112         | 42 262         |
|   | <b>539 178</b> | <b>501 877</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                | 2016          | 2015          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial           | 11 598        | 4 422         |
| Administration, kontorsmaterie | 750           | 140           |
| Styrelseomkostnader            | 0             | 1 650         |
| Arvode ekonomisk förvaltn.     | 47 940        | 47 940        |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn    | 5 120         | 0             |
| Bankkostnader                  | 3 848         | 4 141         |
| Juridisk konsultation          | 3 000         | 7 500         |
| Medlems- och föreningsavgifter | 4 950         | 4 950         |
| Övriga externa kostnader       | 0             | 1 519         |
| Trivselkostnader               | 0             | 250           |
|                                | <b>77 206</b> | <b>72 512</b> |

#### Not 5 Arvoden och personalkostnader

|                  | 2016          | 2015          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 29 442        | 23 828        |
| Övriga arvoden   | 686           | 0             |
| Sociala avgifter | 9 326         | 7 172         |
|                  | <b>39 454</b> | <b>31 000</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 25 512 229        | 22 353 838        |
| Inköp   | 964 855           | 3 158 391         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 477 084</b> | <b>25 512 229</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -905 190          | -476 726          |
| Årets avskrivningar                             | -452 696          | -428 464          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 357 886</b> | <b>-905 190</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 119 198</b> | <b>24 607 039</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 17 600 000        | 15 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 18 000 000        | 13 800 000        |
|   | <b>35 600 000</b> | <b>29 200 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 25 119 198        | 24 607 039        |
| Bokfört värde mark                              | 8 295 607         | 8 295 607         |
|   | <b>33 414 805</b> | <b>32 902 646</b> |

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 44 685         | 44 685         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>44 685</b>  | <b>44 685</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -22 340        | -17 872        |
| Årets avskrivningar                             | -4 468         | -4 468         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-26 808</b> | <b>-22 340</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 877</b>  | <b>22 345</b>  |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring            | 17 602        | 16 775        |
| Förutbetald kabel-TV              | 7 435         | 7 268         |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 12 708        | 11 985        |
| Förutbetald bevakning             | 3 045         | 0             |
|                                   | <b>40 790</b> | <b>36 028</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare       | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 1,35           | 2019-05-24                | 3 000 000                | 3 000 000                |
| Swedbank Hypotek | 1,39           | 2018-06-20                | 5 000 000                | 5 000 000                |
| Swedbank Hypotek | 0,60           | 3 mån                     | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Swedbank Hypotek | 0,50           | 3 mån                     | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Swedbank Hypotek | 0,59           | 3 mån                     | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Swedbank Hypotek | 0,89           | 2017-06-21                | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Swedbank Hypotek | 1,42           | 2019-11-25                | 1 000 000                | 1 000 000                |
|                  |                |                           | <b>13 000 000</b>        | <b>13 000 000</b>        |

### Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 14 000 000        | 14 000 000        |
|                      | <b>14 000 000</b> | <b>14 000 000</b> |

## Not 11 Upplupna kostnader

|                                      | 2016-12-31     | 2015-12-31    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupen kostnad styrelsearvode      | 21 000         | 21 000        |
| Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter | 7 000          | 7 000         |
| Upplupen kostnad el                  | 3 695          | 2 852         |
| Upplupen kostnad värme               | 49 931         | 46 073        |
| Upplupen kostnad dörrar och lås      | 52 388         | 0             |
| Upplupen kostnad trapphus            | 105 625        | 0             |
| Upplupen räntekostnad                | 4 203          | 4 141         |
|                                      | <b>243 842</b> | <b>81 066</b> |

Stockholm den / 2017

Lars Henriksson  
Ordförande

Jonas Elde  
Sekreterare

Tobias Sandseth  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Nils-Erik Berg  
Internrevisor