



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Folklandet 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Folklandet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Domsagan. Föreningens andel är 6,9 procent. Samfälligheten förvaltar sopsamfällighet.

Styrelsen

Niklas Jonsson	Ordförande
Johan Peter Rasmus Andersen	Ledamot
Sandra Johansson	Ledamot
Paulina Korbak	Ledamot
Jörgen Svensson	Ledamot
Linda Birgitta Margareta Wallin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Folklandet 1	1950	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

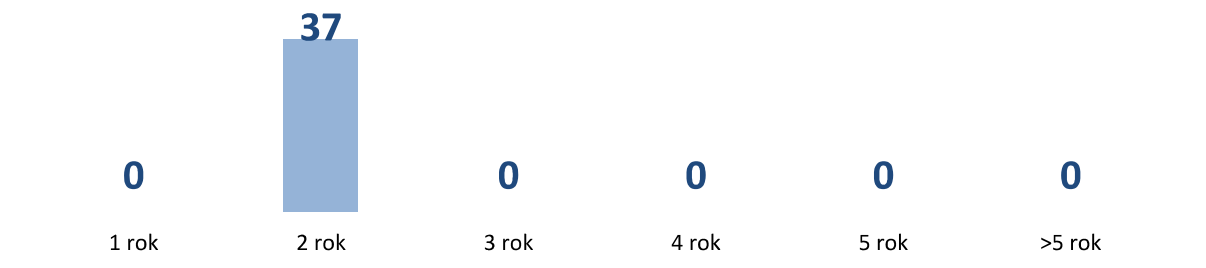
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 104 m², varav 2 091 m² utgör boyta och 13 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Net4Mobilty - Basstation och antenn för mobiltelefoni	6 m ²	2023-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining av rör i källare	2020 - 2021

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av elstigare	2022	
Underhåll av hyresrätter	2022	Löpande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

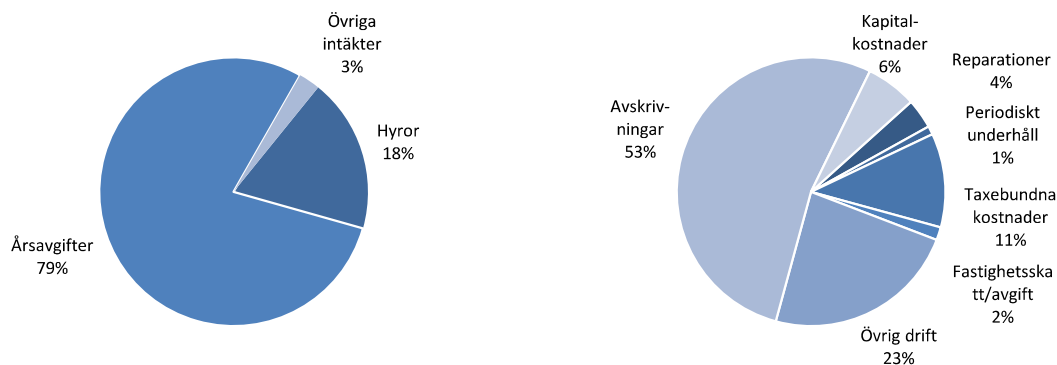
Avtal	Leverantör
Drift och underhåll	JENSEN Drift & Underhåll AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Marie Puts och städ
Markskötsel och snöröjning	Bergfast AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Bergvärmeservice	Energiinstallation

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021	2020
	4 689 477	3 386 086
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 862 566	1 833 844
Finansiella intäkter	521	67
Medlemsinsatser	2 540 000	2 505 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 104 035
	4 403 087	5 442 947
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 491 357	1 396 264
Finansiella kostnader	222 882	234 193
Ökning av materiella anläggningstillgångar	246 270	2 359 573
Ökning av kortfristiga fordringar	22 777	2 114
Minskning av långfristiga skulder	2 152 985	147 412
Minskning av kortfristiga skulder	1 164 314	0
	5 300 585	4 139 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 791 978	4 689 477
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-897 498	1 303 390

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året:

- Arbetet med att åtgärda trasiga avloppsrör under lägenhet på Oppundavägen 3 har färdigställts
- Fläktar har monterats för att sänka radonhalter på Oppundavägen 3
- En container att slänga skräp och grovsopor i hyrdes in i april
- Rörarbeten har utförts i lägenheterna på Jönåkersvägen 17,21 och 25 för att förebygga läckage vid stopp i köksstammar
- En digital årsstämma genomfördes p.g.a. COVID-19
- En ny tvättmaskin har köpts in till föreningens tvättstuga
- En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och sålts
- Information om förebyggande av brandrisker har delats ut och alla boende har erbjudits nya brandvarnare

Styrelsen har beslutat om att:

- Göra om ett av torkrummen till ett förråd för uthyrning
- Börja ta ut en avgift för matkällare
- Byta ut armaturer i föreningens tvättstuga
- Undersöka möjligheten att byta bredbandsleverantör och teckna ett gruppavtal för föreningen
- Byta ut elstigare under 2022
- Följa rekommendation från SBC och Revisor om hur stomkomplettering skrivs av (på 60 år). Bokföringen enligt rekommendation belastar 2021 års resultat med 1 362 550 kr
- Amortera 2 miljoner kronor på föreningens lån
- Tömt förråd i källaren ska göras om till barnvagnsrum

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 10 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	865	825	805	824
Hyror/m ² hyresrättsyta	750	952	1 097	1 073
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 457	8 724	8 811	9 976
Elkostnad/m ² totalyta	138	119	112	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	40	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	111	119	101
Soliditet (%)	65	59	58	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 784	-257	-262	-34
Nettoomsättning (tkr)	1 815	1 830	1 854	1 876

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 091 m² bostäder och 13 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 246 916	667 288	0	21 579 628
Upplåtelseavgifter	9 396 380	1 872 712	0	7 523 668
Fond för yttre underhåll	229 181	110 031	-52 287	171 437
S:a bundet eget kapital	31 872 477	2 650 031	-52 287	29 274 733
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 894 336	-110 031	-204 262	-5 580 043
Årets resultat	-1 783 623	-1 783 623	256 549	-256 549
S:a ansamlad förlust	-7 677 960	-1 893 654	52 287	-5 836 592
S:a eget kapital	24 194 517	756 377	0	23 438 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 783 623
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 784 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 031
summa balanserat resultat	-7 677 959

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

36 939
-7 641 020

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 814 593	1 829 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 973	4 120
Summa rörelseintäkter		1 862 566	1 833 844
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 240 830	-1 082 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 817	-247 947
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 709
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 932 472	-460 003
Summa rörelsekostnader		-3 423 828	-1 856 267
RÖRELSERESULTAT		-1 561 262	-22 423
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		521	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 882	-234 193
Summa finansiella poster		-222 361	-234 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 783 623	-256 549
ÅRETS RESULTAT		-1 783 623	-256 549

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	33 351 547	32 734 890
Pågående byggnation	Not 9	0	2 296 036
Inventarier	Not 10	13 646	20 469
Summa materiella anläggningstillgångar		33 365 193	35 051 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 365 193	35 051 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 585	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 852 411	4 748 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 373	90 084
Summa kortfristiga fordringar		3 963 369	4 838 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 963 369	4 838 091
SUMMA TILLGÅNGAR		37 328 562	39 889 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 643 296	29 103 296
Fond för yttre underhåll	Not 13	229 181	171 437
Summa bundet eget kapital		31 872 477	29 274 733
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 894 336	-5 580 043
Årets resultat		-1 783 623	-256 549
Summa ansamlad förlust		-7 677 960	-5 836 592
SUMMA EGET KAPITAL		24 194 517	23 438 141
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 129 828	10 452 618
Summa långfristiga skulder		5 129 828	10 452 618
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 538 875	4 369 070
Leverantörsskulder		64 076	1 226 629
Skatteskulder		112 396	109 362
Övriga skulder		0	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	288 870	262 955
Summa kortfristiga skulder		8 004 217	5 998 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 328 562	39 889 485

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund K3	200 år	200 år
Fastighetsel K3	40-60 år	40-60 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	20-50 år	50 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	25-50 år	40-50 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år
Stomkomplettering förening K3	20-60 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 469 055	1 402 149
Hyror bostäder	250 383	332 078
Hyror lokaler	53 500	53 500
Hyror parkering	41 650	42 000
Öresutjämning	5	-3
	1 814 593	1 829 724

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	17 916	0
	Övriga intäkter	30 057	4 120
		47 973	4 120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 308	44 652
	Fastighetsskötsel beställning	33 749	12 187
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 294	51 690
	Snöröjning/sandning	9 100	7 500
	Städning entreprenad	81 792	56 125
	Städning enligt beställning	31 834	11 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 958
	Gemensamma utrymmen	0	20 427
	Garage/parkering	3 947	0
	Serviceavtal	3 930	3 765
	Förbrukningsmateriel	309	1 875
	Störningsjour och larm	3 250	0
	Brandskydd	2 509	913
		267 022	238 091
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	8 971	10 551
	Brf Lägenheter	9 386	1 963
	Tvättstuga	4 100	11 841
	Källare	0	7 165
	Entré/trapphus	3 256	634
	Lås	0	2 794
	VVS	74 366	967
	Elinstallationer	19 367	2 209
	Fönster	0	3 433
	Skador/klotter/skadegörelse	8 902	731
	Vattenskada	1 382	22 070
		129 730	64 356
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	36 939	0
	Entré/trapphus	0	42 069
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	10 218
		36 939	52 287
	Taxebundna kostnader		
	El	290 242	250 610
	Vatten	94 063	89 862
	Sophämtning/renhållning	28 699	39 992
		413 004	380 464
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 268	80 694
	Självrisk	15 000	0
	Tomträttsavgäld	164 900	151 000
	Samfällighetsavgift	9 960	0
	Kabel-TV	10 006	9 973
	Bredband	50 248	50 100
		337 382	291 767
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 753	55 643
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 240 830	1 082 608

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 339	3 718
	Juridiska åtgärder	6 016	35 391
	Hysesförluster	0	7 434
	Revisionsarvode extern revisor	24 000	23 875
	Föreningskostnader	17 638	15 047
	Styrelseomkostnader	842	683
	Förvaltningsarvode	64 516	63 140
	Administration	2 578	7 974
	Konsultarvode	60 608	85 505
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
		184 817	247 947

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 709
		65 710	65 709

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	30 082	30 082
	Yttertak K3	17 695	17 695
	Fasader/balkonger K3	53 086	53 086
	Fönster/dörrar och portar K3	43 599	32 056
	Stomkomplettering förening K3	1 368 450	1 853
	Stamledningar VA K3	294 355	198 189
	Luftbehandlingssystem K3	35 391	35 391
	Förbättringar	0	2 678
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	82 989	82 149
	Inventarier	6 823	6 823
		1 932 472	460 003

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 265 751	36 202 214
	Nyanskaffningar	2 542 306	63 537
	Utgående anskaffningsvärde	38 808 057	36 265 751
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 530 861	-3 077 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 925 649	-453 180
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 456 510	-3 530 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 351 547	32 734 890
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 477 000	19 477 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		36 677 000	36 677 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 400 000	36 400 000
	Lokaler	277 000	277 000
		36 677 000	36 677 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 296 036
		0	2 296 036

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 230	68 230
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 230	68 230
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 761	-40 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 823	-6 823
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 584	-47 761
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 646	20 469

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto		60 433	58 530	
	Klientmedel hos SBC		2 741 545	4 689 477	
	Räntekonto hos SBC		1 050 433	0	
			3 852 411	4 748 007	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring		25 807	28 553	
	Kabel-TV		2 569	2 501	
	Förutbetalda kostnader		0	59 030	
	Tomträttsavgäld		44 675	0	
	Bredband		12 525	0	
	Bostadsrätterna		5 330	0	
	Räntor		1 467	0	
			92 373	90 084	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början		171 437	110 031	
	Reservering enligt stadgar		110 031	110 031	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-52 287	-48 625	
	Vid årets slut		229 181	171 437	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,680 %	5 352 625	5 382 316	2022-03-18
	SBAB	0,940 %	2 141 658	4 221 658	2022-03-08
	SBAB	1,720 %	5 174 420	5 217 714	2024-01-12
	Summa skulder till kreditinstitut		12 668 703	14 821 688	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 538 875	-4 369 070	
			5 129 828	10 452 618	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 892 843 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	EI	38 823	27 788
	Vatten	15 717	14 656
	Extern revisor	24 500	24 500
	Ränta	0	170
	Avgifter och hyror	209 830	195 841
		288 870	262 955

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att förhandla om ränta och bindningstid på två av föreningens lån.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Niklas Jonsson
Ordförande

Johan Peter Rasmus Andersen
Ledamot

Sandra Johansson
Ledamot

Paulina Korbak
Ledamot

Jörgen Svensson
Ledamot

Linda Birgitta Margareta Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folklandet 1, org. nr 769617-6630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folklandet 1 för år 2021.

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 2021 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Folklandet 1 för år 2021 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 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 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 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 försumelse 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 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

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se