



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Folklandet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2020.
- 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

Johan Peter Rasmus Andersen	Ledamot
Sara Karolina Carlsson Odell	Ledamot
Mats Niklas Jonsson	Ledamot
Kristina Elisabeth Köhler	Ledamot
Lars Jörgen Svensson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Huvudansvarig revisor	KPMG
---------------	-----------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Folklandet 1	2010	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.

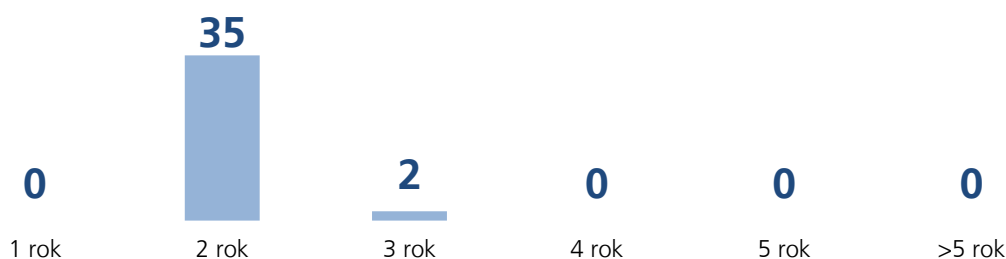
Värdeåret är 1950.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Net4Mobilty - Basstation och antenn för mobiltelefoni	6 m ²	2020-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt passersystem	2019	Entréportar och källardörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av elstigare	2020	
Relining av rör i källare	2020	
Underhåll av hyresrätter	2020	Löpande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

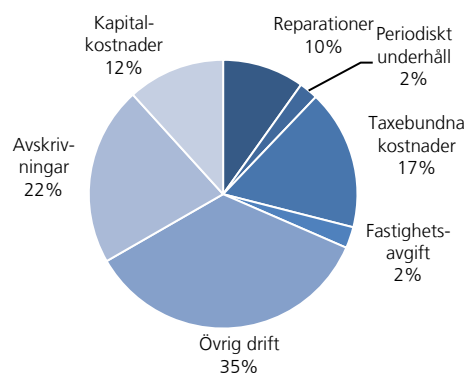
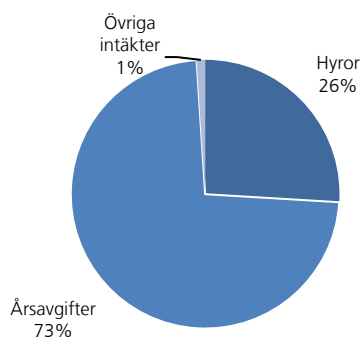
Avtal	Leverantör
Drift och underhåll	JENSEN Drift & Underhåll AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning	Parisstäd
Markskötsel och snöröjning	Bergfast AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE- 1 JANUARI- 31 DECEMBER	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 569 362	2 083 419
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 873 412	1 930 240
Finansiella intäkter	45	63
Medlemsinsatser	2 380 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	190 824
	4 253 457	2 121 127
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 423 466	1 295 627
Finansiella kostnader	250 583	210 587
Ökning av materiella anläggningstillgångar	242 639	0
Ökning av kortfristiga fordringar	14 859	12 021
Minskning av långfristiga skulder	1 421 263	116 949
Minskning av kortfristiga skulder	83 922	0
	3 436 732	1 635 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 386 086	2 569 362
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	816 725	485 943

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser:

- Ett nytt passersystem med nyckeltaggar och porttelefoni har installerats.
- En hyresrätt har fallit i föreningens ägo och har ombildats till bostadsrätt och sålts.
- Brandvarnare, brandsläckare och hänvisningsarmaturer/nödljus har installerats vid tvättstuga.
- Energideklaration har genomförts.
- Underhållsarbeten av bergvärmeanläggning, injustering av varmvatten samt renspolning av varmvattentankar har utförts för att åtgärda varmvattenproblem.
- Markarbeten på gården har genomförts.
- Taken har rensats från mossor, behandlats mot påväxt och trasiga takpannor har bytts ut.

Styrelsen har beslutat om:

- Att binda om ett av föreningens lån hos SBAB.
- Att anlita Södermalms Lås för installation av passersystem för entréportar.
- Att teckna ett serviceavtal med Presto Brandsäkerhet AB.
- Att amortera 1,3 miljoner på föreningens lån hos SBAB.
- Att höja amorteringen på föreningens lån p.g.a. minskade räntekostnader.
- Att med hjälp av SBC omförhandla hyresavtalet för mobilantenn på taket med tillhörande tekniskt utrymme i källare.
- Att anlita Takakuten för takarbeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	805*	824	824	770
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 097*	1 073	1 073	1 073
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 811	9 976	10 047	11 330
Elkostnad/m ² totalyta	112	123	138	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	37	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	101	97	121
Soliditet (%)	58	53	53	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	-34	-303	-1 132
Nettoomsättning (tkr)	1 854	1 876	1 879	1 794

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

*Nyckeltalen påverkas av att nyupplåtelse skett.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 912 340	667 288	0	20 245 052
Upplåtelseavgifter	5 685 956	1 712 712	0	3 973 244
Fond för yttre underhåll	110 031	110 031	-88 800	88 800
S:a bundet eget kapital	26 708 327	2 490 031	-88 800	24 307 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 256 660	-110 031	54 739	-5 201 368
Årets resultat	-261 977	-261 977	34 061	-34 061
S:a ansamlad förlust	-5 518 637	-372 008	88 800	-5 235 429
S:a eget kapital	21 189 690	2 118 023	0	19 071 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 146 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 031
summa balanserat resultat	-5 518 637
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	48 625
att i ny räkning överförs	-5 470 012

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 854 345	1 876 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 067	53 796
Summa rörelseintäkter		1 873 412	1 930 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 139 816	-1 088 327
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 940	-141 590
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 385	-458 149
Summa rörelsekostnader		-1 884 851	-1 753 777
RÖRELSERESULTAT		-11 439	176 463
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 583	-210 587
Summa finansiella poster		-250 538	-210 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 977	-34 061
ÅRETS RESULTAT		-261 977	-34 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 124 532	33 336 455
Inventarier	Not 9	27 292	34 115
Summa materiella anläggningstillgångar		33 151 825	33 370 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 151 825	33 370 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 434	7 434
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 440 366	2 618 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	84 786	75 531
Summa kortfristiga fordringar		3 532 586	2 701 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 532 586	2 701 003
SUMMA TILLGÅNGAR		36 684 411	36 071 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 598 296	24 218 296
Fond för yttre underhåll	Not 12	110 031	88 800
Summa bundet eget kapital		26 708 327	24 307 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 256 660	-5 201 368
Årets resultat		-261 977	-34 061
Summa fritt eget kapital		-5 518 637	-5 235 429
SUMMA EGET KAPITAL		21 189 690	19 071 667
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 605 180	5 438 523
Summa långfristiga skulder		10 605 180	5 438 523
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 363 920	10 951 840
Leverantörsskulder		139 720	161 759
Skatteskulder		103 188	98 124
Övriga skulder		30 710	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	252 003	349 660
Summa kortfristiga skulder		4 889 541	11 561 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 684 411	36 071 573

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	200 år	200 år
Fastighetsel K3	40-60 år	40 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40-50 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 368 077	1 353 828
Hyror bostäder	390 772	427 107
Hyror lokaler	53 500	53 500
Hyror parkering	42 000	42 000
Öresutjämnning	-3	9
	1 854 345	1 876 444

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	15 000	0
Försäkringsersättning	0	12 773
Återbäring försäkringsbolag	0	41 023
Övriga intäkter	4 067	0
	19 067	53 796

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 728	41 080
	Fastighetsskötsel beställning	18 569	2 894
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 052	24 114
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 125	0
	Snöröjning/sandning	7 835	30 559
	Städning entreprenad	60 000	56 875
	Bevakning	3 435	3 345
	Gård	342	0
	Serviceavtal	6 600	0
	Förbrukningsmateriel	1 875	299
	Störningsjour och larm	0	5 750
	Brandskydd	13 851	11 850
		217 412	176 766
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	6 198	9 030
	Brf Lägenheter	3 229	0
	Tvättstuga	6 592	0
	Källare	47 123	0
	Entré/trapphus	494	0
	Lås	780	0
	VVS	63 414	24 305
	Elinstallationer	2 209	14 428
	Bredband	2 500	2 440
	Tak	65 649	0
	Mark/gård/utemiljö	12 813	0
		211 001	50 203
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	79 074
	Värmeanläggning	0	105 136
	Mark/gård/utemiljö	48 625	14 375
		48 625	198 585
	Taxebundna kostnader		
	El	236 211	256 820
	Vatten	83 277	81 916
	Sophämtning/renhållning	39 992	24 777
		359 480	363 513
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 063	68 292
	Självrisk	0	15 000
	Tomträttsavgäld	114 200	114 200
	Kabel-TV	9 816	9 599
	Bredband	49 500	42 700
		249 579	249 791
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 719	49 469
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 139 816	1 088 327

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 056	0
	Juridiska åtgärder	18 906	33 277
	Revisionsarvode extern revisor	28 375	18 188
	Föreningskostnader	17 234	16 013
	Styrelseomkostnader	746	765
	Förvaltningsarvode	62 178	60 281
	Administration	62 472	1 738
	Konsultarvode	20 893	6 348
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
		217 940	141 590
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 710
		65 710	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	37 128	26 543
	Stamledningar VA K3	198 189	198 189
	Luftbehandlingssystem K3	35 391	35 391
	Förbättringar	0	10 710
	Fastighetsl inkl. svagström K3	82 989	79 629
	Inventarier	6 823	6 823
		461 385	458 149

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 959 575	35 959 575
	Nyanskaffningar	242 639	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 202 214	35 959 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 623 120	-2 171 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-454 562	-451 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 077 682	-2 623 120
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 124 532	33 336 455
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 477 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	12 400 000
		36 677 000	29 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 400 000	29 600 000
	Lokaler	277 000	0
		36 677 000	29 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 230	68 230
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 230	68 230
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 115	-27 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 823	-6 823
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 938	-34 115
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 292	34 115
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	54 280	48 676
	Klientmedel hos SBC	3 386 086	2 569 362
		3 440 366	2 618 038

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		26 838	25 338
	Kabel-TV		2 493	2 453
	Förutbetalda kostnader		55 455	47 740
			84 786	75 531

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		88 800	88 800
	Reservering enligt stadgar		110 031	88 800
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-88 800	-88 800
	Vid årets slut		110 031	88 800

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2019-12-31			
	SBAB	1,320 %	0	1 328 759	Lånet löst
	SBAB	1,680 %	5 409 737	5 435 062	2022-03-18
	SBAB	1,310 %	4 301 658	4 331 900	2020-03-06
	SBAB	1,720 %	5 257 705	5 294 642	2024-01-12
	Summa skulder till kreditinstitut		14 969 100	16 390 363	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 363 920	-10 951 840	
			10 605 180	5 438 523	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 784 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	8 613	28 191
	Vatten	13 915	0
	Extern revisor	24 500	20 000
	Arvoden	0	50 000
	Sociala avgifter	0	15 710
	Ränta	180	118
	Avgifter och hyror	204 795	220 641
	Självrisk	0	15 000
		252 003	349 660

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Uppdatering av underhållsplan.
- OVK besiktning.
- Radonmätning.
- Byte av elstigare.
- Relining av rör i källare.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 28, 4 2020



Johan Peter Rasmus Andersen
Ledamot



Sara Karolina Carlsson Odell
Ledamot



Mats Niklas Jonsson
Ledamot




Kristina Elisabeth Köhler
Ledamot



Lars Jörgen Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25, 5 2020



Katrine Elbra
Auktoriserad revisor
Galkänd

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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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. Risken 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, 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 Bostadsrättsföreningen Folklandet 1 för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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.

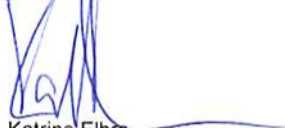
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Solna 2020-05-25

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE