

Årsredovisning 2023

Brf Folkungaträdet

769603-1348



Välkommen till årsredovisningen för Brf Folkungaträdet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Folkungaträdet 3, vilken förvärvades 1999-09-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 46 bostadsrätter på adressen Lidnersplan 12 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1960. Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 440 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

19 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa (via Leif Bolander & Co AB). I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna (observera att denna inte ersätter hemförsäkringen) samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-06-08 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexandra Rajevic	Ordförande	Avgått 2023-06-20
Julia Kristina Wide	Styrelseledamot	Ordförande från 2023-06-20
Benjamin Tobias Loveless	Styrelseledamot	
Jonas Möller	Styrelseledamot	
Jonathan Lind	Styrelseledamot	
Moritz Michael von Schwartzberg	Styrelseledamot	
Elliot Collin	Suppleant	
Gretchen Peterson Milliken	Suppleant	

Valberedning

Valberedningen består av Julia Blomberg och Carl Josefsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Sanna Lindqvist valts och till revisorssuppleant Peter Lindqvist, båda från Borev Revision AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Fönsterrenovering
- 2021 ● Nya fönsterventiler installerades
- 2020 ● Målning av yttertak
- 2019 ● Spolning av stammar
- 2017 ● Husets nedre tak har lagts om
Hissrenovering
- 2016 ● Pumpgrop, färdigställd
Balkongbesiktning
Relining av stamgren
- 2015 ● Ny entréport, installation koddosa
Injustering och underhåll av värmesystemet
- 2014-2015 ● Relining
- 2013-2014 ● Installation av värmepump med frånluftsåtervinning
- 2013 ● Byte till säkerhetsdörrar
Installation postboxar i entrén
Målning av trapphuset
- 2011 ● Ventilationskontroll
Nytt sopsystem

- 2009 ● Tvättstugan
- 2005 ● Fönsterrenovering
- 2002 ● Stambyte i kök och badrum
Nya elstigare och 3-fas

Planerade underhåll

- 2024 ● Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Fortsättning fasadrenovering
Fortsättning balkongrenovering, -förstoring och -nybyggnation

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Fastighetsägarna Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på högre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhållskostnaderna, är fjärrvärmen. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Redan år 2022 hade styrelsen beslutat att höja avgiften med 15% från och med den 1 april 2023 på grund av ökade kostnader för renoveringar och inflation. I juni 2023 tog styrelsen beslutet att öka avgifterna med ytterligare 18,5% från och med den 1 oktober 2023 på grund av lånet som togs för att bekosta balkong- och fasadrenoveringarna. Efter att styrelsen fått större klarhet över de totala projektkostnaderna samt räntekostnaderna meddelades det till medlemmarna i slutet av 2023 att avgifterna kommer att höjas under 2024 i två steg; Först med 12,5% från och med den 1 januari 2024 (höjningen blev dock effektiv från och med den 1 februari 2024), och sedan med troligen 6-8% från och med juli 2024.

Skälet till att föreningen valde att genomföra höjningen i två etapper är dels en förhoppning om att det ska minska chocken för det enskilda hushållet, dels en förhoppning om att räntorna kommer att sjunka under året och att styrelsen kan anpassa avgiftshöjningen därefter.

Sammanfattningsvis har avgifterna höjts med drygt 36% under verksamhetsåret mot bakgrund av inflationen och räntekostnader för lånet. Även om den kraftiga avgiftshöjningen i sig inte är önskvärd, är det värt att påminna sig att den kom nu efter en lång tid av låga avgifter och inga skulder. Projekt av samma omfattning som fasad- och balkongrenoveringen sker med långa intervall, och efter detta finns inga större underhållsåtgärder planerade inom de närmaste 10 åren. Det nuvarande lånebeloppet, 6 148 kr per kvadratmeter, är jämförelsevis lågt och föreningens ekonomi är i grunden mycket god. Styrelsen är övertygad om sin förmåga att fortsatt leda bostadsrättsföreningens ekonomi mot en hållbar framtid.

Underhåll och investeringar

Under 2023 genomfördes fasadrenoveringen, tillsammans med renovering och utbyggnad av befintliga balkonger (mot sjösidan) samt uppförande av nya balkonger (mot framsidan). Huvuddelen av entreprenaden avslutades under 2023 och de återstående arbetena kommer att slutföras under de första månaderna av 2024.

Nybyggnad och utbyggnad av befintliga balkonger har inneburit ett relativt stort ingrepp på fastigheten och har varit krävande för såväl medlemmarna som för föreningens ekonomi. Samtidigt har det utgjort en milstolpe i föreningens och fastighetens utveckling. De ekonomiska konsekvenserna till trots har balkongerna ökat värdet för den enskilde med balkong, samtidigt som det bidrar till föreningens attraktionskraft vilket gynnar medlemmarna och föreningen i det långa loppet.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under 2023 förlängt elavtal med tidigare leverantör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 597 441	1 376 417	1 319 067	1 318 347
Resultat efter fin. poster	-12 330 178	-2 329 285	-822 228	-415 649
Soliditet (%)	61	98	99	98
Yttre fond	677 540	2 321 229	2 618 736	2 408 736
Taxeringsvärde	106 000 000	106 000 000	70 000 000	70 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	648	560	534	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	99,2	98,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 148	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 148	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	115	67	91	117
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	87	65	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	84	85	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	26	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	199	176	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,49	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa årsresultatet beror främst på kostnaderna för renovering av fasaden och balkongerna, en av de dyraste underhållsuppgifterna för bostadsrättsföreningar. Eftersom bostadsrättsföreningen tog ett lån för att täcka kostnaderna för renoveringarna, har den nu också räntekostnader som påverkar det årliga resultatet negativt.

Eftersom renoveringsprojektet till största delen avslutades under 2023 och inga större renoverings- och underhållsprojekt är planerade inom den närmaste framtiden förväntar sig styrelsen att kostnaderna för renoveringar och underhåll kommer att vara betydligt lägre de kommande åren. För att täcka räntekostnaderna och amortera lånet har styrelsen höjt avgifterna för medlemmarna. Styrelsen kommer att noggrant följa kostnadsutvecklingen och lämpligheten av medlemsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	26 007 300	-	-	26 007 300
Upplåtelseavgifter	21 059 492	-	-	21 059 492
Fond, yttre underhåll	2 321 229	-	-1 643 689	677 540
Direkt kapitaltillskott	0	-	2 741 000	2 741 000
Balanserat resultat	-11 154 835	-2 329 285	1 643 689	-11 840 431
Årets resultat	-2 329 285	2 329 285	-12 330 178	-12 330 178
Eget kapital	35 903 901	0	-9 589 178	26 314 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 840 431
Årets resultat	-12 330 178
Totalt	-24 170 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	318 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-995 540
Balanseras i ny räkning	-23 493 069
	-24 170 609

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 597 441	1 376 416
Övriga rörelseintäkter	3	39 762	1
Summa rörelseintäkter		1 637 203	1 376 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-13 090 702	-3 010 558
Övriga externa kostnader	8	-126 121	-119 506
Personalkostnader	9	-68 995	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 316	-529 937
Summa rörelsekostnader		-13 813 134	-3 723 477
RÖRELSERESULTAT		-12 175 931	-2 347 060
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-189 173	-60
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 926	17 835
Summa finansiella poster		-154 247	17 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 330 178	-2 329 285
ÅRETS RESULTAT		-12 330 178	-2 329 285

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	36 420 266	34 196 802
Maskiner och inventarier	12	12 172	21 952
Summa materiella anläggningstillgångar		36 432 438	34 218 754
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 432 438	34 218 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 514	2 858
Övriga fordringar	13	23 077	26 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	231 226	317 816
Summa kortfristiga fordringar		258 817	347 619
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 244 262	1 976 426
Summa kassa och bank		6 244 262	1 976 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 503 079	2 324 045
SUMMA TILLGÅNGAR		42 935 517	36 542 799

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 807 792	47 066 792
Fond för yttre underhåll		677 540	2 321 229
Summa bundet eget kapital		50 485 332	49 388 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 840 431	-11 154 835
Årets resultat		-12 330 178	-2 329 285
Summa fritt eget kapital		-24 170 609	-13 484 120
SUMMA EGET KAPITAL		26 314 723	35 903 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 000 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	0
Leverantörsskulder		1 214 066	303 779
Övriga kortfristiga skulder		2 768	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	403 960	335 119
Summa kortfristiga skulder		11 620 794	638 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 935 517	36 542 799

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 175 931	-2 347 060
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	527 316	529 937
Erhållen ränta	34 926	17 835
Erlagd ränta	-113 676	-60
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 727 365	-1 799 348
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	88 802	85 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	906 399	275 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 732 164	-1 438 448
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 713 850	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-27 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 741 000	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 741 000	0
Upptagna lån	15 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 741 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 267 836	-1 438 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 976 426	3 414 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 244 262	1 976 426

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Folkungaträdet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 513 062	1 297 992
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Intäkter internet	67 344	67 344
Pant- och överlåtelseavgifter	12 235	6 280
Summa	1 597 441	1 376 416

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1	1
Elstöd	39 761	0
Summa	39 762	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	54 601	45 749
Städning	57 901	56 157
Teknisk fastighetsförvaltning	9 460	9 258
Besiktning och service	19 297	10 711
Brandskydd	5 035	0
Entrémattor	10 560	13 588
Summa	156 854	135 463

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	120 587	163 546
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	54 313
Planerat underhåll huskropp utvändigt	12 083 427	1 907 376
Summa	12 204 014	2 125 235

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	142 635	213 351
Uppvärmning	222 907	205 007
Vatten	82 290	66 837
Sophämtning	40 062	36 004
Summa	487 894	521 199

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 340	83 146
Bredband/Kabel-TV	82 506	75 641
Fastighetsavgift	73 094	69 874
Summa	241 940	228 661

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga externa kostnader	3 383	2 020
Revisionsarvoden	17 443	22 250
Styr.möte/stämma/städdag	5 033	5 706
Ekonomisk förvaltning	79 176	74 940
Pant- och överlåtelsekostnad	12 235	6 280
Avgift till brf-organisation	5 730	5 162
Bankkostnader	3 121	3 148
Summa	126 121	119 506

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 495	15 176
Summa	68 995	63 476

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	189 173	0
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	189 173	60

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 325 326	42 325 326
Årets inköp	2 741 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 066 326	42 325 326
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 128 524	-7 608 369
Årets avskrivning	-517 536	-520 155
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 646 060	-8 128 524
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 420 266	34 196 802
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 360 000</i>	<i>11 360 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
Summa	106 000 000	106 000 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	483 176	483 176
Inköp	0	0
Utrangering	-27 150	0
Utgående anskaffningsvärde	456 026	483 176
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-461 224	-451 442
Avskrivningar	-9 780	-9 782
Utrangering	27 150	0
Utgående avskrivning	-443 854	-461 224
Utgående restvärde enligt plan	12 172	21 952
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 878	22 318
Skattefordringar	199	3 419
Övriga fordringar	0	1 208
Summa	23 077	26 945

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 307	9 164
Uppvärmning	165 574	255 900
Försäkringspremier	14 474	13 728
Bredband/Kabel-TV	21 309	19 230
Ekonomisk förvaltning	20 562	19 794
Summa	231 226	317 816

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-06-17	4,53 %	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,52 %	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2024-12-12	4,58 %	5 000 000	0
Summa			15 000 000	0
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 000 000</i>	<i>0</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 793	67 238
El	18 642	37 477
Uppvärmning	27 029	27 521
Utgiftsräntor	75 497	0
Vatten	20 670	17 915
Styrelsearvode	52 500	48 300
Renhållning	6 917	7 314
Sociala avgifter	16 496	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	153 416	114 178
Beräknat revisionsarvode	17 000	0
Summa	403 960	335 119

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 250 000	17 250 000

Underskrifter

Ort och datum

Julia Kristina Wide
Ordförande

Benjamin Tobias Loveless
Styrelseledamot

Jonas Möller
Styrelseledamot

Jonathan Lind
Styrelseledamot

Moritz Michael von Schwartzberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har signerats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist, Borev Revision AB
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517551809

Dokument

Brf Folkungaträdet, 769603-1348 - Ej undertecknad
årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-05-15 15:00:49 CEST (+0200) av A L (AL)
Färdigställt 2024-05-15 16:59:10 CEST (+0200)

Initierare

A L (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Julia Wide (JW)
juliawide@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia Kristina Wide"
Signerade 2024-05-15 15:03:22 CEST (+0200)

Benjamin loveless (BL)
benloveless.stockholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Benjamin Tobias Loveless"
Signerade 2024-05-15 15:07:57 CEST (+0200)

Jonas Möller (JM)
jonasmoller@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonas Möller"
Signerade 2024-05-15 15:39:57 CEST (+0200)

Jonathan Lind (JL)
jonathan_lind@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonathan Kinuthia Lind"
Signerade 2024-05-15 15:32:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517551809

Moritz Michael von Schwartzberg (MMvS)
m.von-schwartzberg@gmx.de



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MORITZ MICHAEL VON SCHWARTZENBERG"
Signerade 2024-05-15 15:12:38 CEST (+0200)*

Sanna Lindqvist (SL)
sanna.lindqvist@borev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindkvist"
Signerade 2024-05-15 16:59:10 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet, org.nr 769603-1348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungaträdet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 17:07

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 15.05.2024 17:06

DOCUMENT ID:
H1Vty8fmc

ENVELOPE ID:
SkQF18GXA-H1Vty8fmc

DOCUMENT NAME:
RB Folkungaträdet 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	15.05.2024 17:07 15.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed