

Årsredovisning 2025

Brf Folkungaträdet 5

769605-3128



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Folkungaträdet 5	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 243 kvm och 1 lokal om 21 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 264 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sasha Sem-Sandberg	Ordförande
Peter Imre Guban	Suppleant
Wilmer Torin	Suppleant
Jan Bertil Erixon	Styrelseledamot
Kerstin Monica Halle	Styrelseledamot
Magnus Chröisty	Styrelseledamot
Sharon Vos	Styrelseledamot

Valberedning

Ulla Viklander, Anders Thorsander, Joakim Isaksson och Annette Fredriksson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, se registreringsbevis 2022-01-05

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-20. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2001	●	2001 Relining av stammar i kök och badrum Renovering av tvättstuga
2002	●	Byte av hissmotor
2002-2003	●	Slipning och målning av fönster
2003	●	Byte av elstigare
2007	●	Byte av undercentral (fjärrvärme)
2008	●	Fasadrenovering på södra sidan Målning av trapphus, inkl. hiss
2009	●	Takrenovering på södra sidan
2013	●	Nya balkonger till vissa lägenheter Stambyte
2014	●	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2015	●	Renovering fasad och balkonger på norra sidan
2018	●	Byte av port
2019	●	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Målning tvättstuga, källare och cykelrum Målning och montering av energiglas i fönster (valfritt för medlemmarna)
2020	●	Byte av radiatorventiler och termostater i alla lägenheter, byte av expansionskärl i pannrum samt övergripande injustering av värmesystemet Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp Utökning av brandskyddet i fastigheten (släckare, skyltar och dörrar)
2021	●	Omläggning av tak på norra sidan

- 2022** ● Målning av entré och uteplats (tak). Byte av belysning i entré och tvättstuga. Målning av hiss samt byte av hissbelysning. Byte av fönster i trapphus. Byte av dörr från trapphus till källaren.
- 2023** ● Byte av kablage till frånluftsfläkten på taket
Stamspolning
Byte av porttelefon och digital bokning av terrass och tvättstuga
Byte av armaturer i trapphuset
- 2024** ● Byte av armaturer i källare och på vinden
Införande av sopsortering
- 2025** ● Inköp och montering av nya cykelställ.
Ändring av stadgarna.
Nytt avtal för snöröjning på taket.
Monterat halkskydd på trapporna i källaren och till tvättstugan.
Renovering av staketen och utbyte av mellanväggar på terrasserna.
Byggt en vägg på vinden mot takterrassen.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandskyddsexperten AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsförvaltning	Polar VVS och fastighetstjänst AB
Hisskötsel	I.T.K. AB (besiktning av Dekra Industrial AB)
Lokalvård	Polar VVS och fastighetstjänst AB
Undercentral	Energisparkonsult AB

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för snöröjning på taket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 325 748	1 216 685	1 216 019	1 102 161
Resultat efter fin. poster	-240 335	-346 674	-362 670	-161 996
Soliditet (%)	63	63	64	64
Yttre fond	302 046	259 220	274 847	112 952
Taxeringsvärde	52 180 000	53 965 000	53 965 000	53 965 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 000	919	920	832
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,8	93,8	93,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 422	6 503	6 583	6 664
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 316	6 395	6 474	6 553
Sparande / kvm totalyta, kr	34	45	78	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	26	28	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	196	196	181	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	59	47	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	281	256	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,24	2,82	1,16
Räntekänslighet (%)	6,42	7,08	7,15	8,00

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

Föreningen redovisar en förlust på -240 335 kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på avskrivningar. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 10 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 60 810 kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 34 kr/Kvm."

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 081 400	-	-	19 081 400
Upplåtelseavgifter	1 061 825	-	-	1 061 825
Fond, yttre underhåll	259 220	-	42 826	302 046
Balanserat resultat	-5 393 008	-346 674	-42 826	-5 782 508
Årets resultat	-346 674	346 674	-240 335	-240 335
Eget kapital	14 662 763	0	-240 335	14 422 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 782 508
Årets resultat	-240 335
Totalt	-6 022 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156 540
Balanseras i ny räkning	-6 179 383
	-6 022 843

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 325 748	1 216 685
Övriga rörelseintäkter	3	9	355
Summa rörelseintäkter		1 325 757	1 217 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-787 079	-766 712
Övriga externa kostnader	9	-146 575	-145 712
Personalkostnader	10	-111 967	-114 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 872	-283 872
Summa rörelsekostnader		-1 329 492	-1 311 086
RÖRELSERESULTAT		-3 736	-94 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 524	13 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-245 123	-265 774
Summa finansiella poster		-236 599	-252 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 335	-346 674
ÅRETS RESULTAT		-240 335	-346 674

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	21 809 383	22 093 255
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt		-979	-979
Summa materiella anläggningstillgångar		21 808 405	22 092 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 808 405	22 092 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 042	27 740
Övriga fordringar	13	328 289	365 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	108 368	94 912
Summa kortfristiga fordringar		448 699	488 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		509 199	511 399
Summa kassa och bank		509 199	511 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		957 898	999 463
SUMMA TILLGÅNGAR		22 766 303	23 091 739

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 143 225	20 143 225
Fond för yttre underhåll		302 046	259 220
Summa bundet eget kapital		20 445 271	20 402 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 782 508	-5 393 008
Årets resultat		-240 335	-346 674
Summa fritt eget kapital		-6 022 843	-5 739 682
SUMMA EGET KAPITAL		14 422 428	14 662 763
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 882 875	0
Summa långfristiga skulder		7 882 875	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	100 000	8 082 875
Leverantörsskulder		53 275	66 165
Skatteskulder		115 424	111 089
Övriga kortfristiga skulder		643	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	191 658	168 908
Summa kortfristiga skulder		461 000	8 428 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 766 303	23 091 739

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 736	-94 046
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	283 872	283 872
	280 136	189 826
Erhållen ränta	362	13 146
Erlagd ränta	-234 650	-272 521
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 849	-69 549
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 536	-20 386
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 425	-3 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 810	-93 588
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-16 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 521
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	17 500
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-82 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 190	-192 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	876 404	1 069 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	837 214	876 404

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	0,92 %
Fastighetsförbättringar	1,75 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 206 310	1 104 912
Hysesintäkter, lokaler	59 004	57 288
Kabel-TV/Bredband	36 828	36 828
Administrativ avgift	2 646	245
Andrahandsuthyrning	20 960	17 412
Summa	1 325 748	1 216 685

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	9	6
Övriga rörelseintäkter	0	349
Summa	9	355

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 363	24 336
Besiktning och service	32 015	37 729
Städning	24 893	24 943
Trädgårdsarbete	1 262	1 656
Snöskottning	4 750	6 063
Summa	87 283	94 727

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	16 863	0
Tvättstuga	0	1 585
Soprum/miljöanläggning	5 000	0
Dörrar och lås/porttele	8 433	9 000
El	0	3 240
Hissar	22 053	5 512
Balkonger	20 314	0
Staket/grind/terrass	36 025	0
Gård/markytor	32 115	0
Summa	140 803	19 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	0	119 069
Summa	0	119 069

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	37 061	32 571
Uppvärmning	247 402	247 505
Vatten	79 599	74 636
Sophämtning	5 147	0
Summa	369 209	354 712

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 917	31 975
Kabel-TV	32 680	32 168
Bredband	41 739	35 340
Samfällighet	23 204	23 204
Fastighetsskatt	59 244	56 180
Summa	189 784	178 867

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra, lokal	2 731	2 626
Hyra maskiner tekn anlägg	49 276	50 723
Förbrukningsmaterial	623	0
Övriga förvaltningskostnader	18 709	10 052
Juridiska kostnader	3 558	3 125
Revisionsarvoden	20 625	19 375
Ekonomisk förvaltning	45 108	44 536
Extrabitering förvaltn.	2 757	12 741
Bankkostnader	3 188	2 534
Summa	146 575	145 712

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 200	74 299
Löner, arbetare	9 000	13 050
Sociala avgifter	26 767	27 441
Summa	111 967	114 790

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	243 400	263 902
Övriga räntekostnader	1 723	1 872
Summa	245 123	265 774

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 859 305	29 859 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 859 305	29 859 305
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 766 050	-7 482 178
Årets avskrivning	-283 872	-283 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 049 922	-7 766 050
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 809 383	22 093 255
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 485 400</i>	<i>8 485 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 885 000	16 685 000
Taxeringsvärde mark	33 295 000	37 280 000
Summa	52 180 000	53 965 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39	171
Övriga fordringar	236	236
Nabo Klientmedelskonto	327 651	219 105
Borgo	363	145 900
Summa	328 289	365 411

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 665	28 249
Fastighetsskötsel	6 129	4 084
Städning	6 192	4 128
Försäkringspremier	30 681	30 169
Kabel-TV	8 243	8 170
Bredband	2 992	8 835
Förvaltning	13 304	11 277
Inkomsträntor	8 162	0
Summa	108 368	94 912

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2030-03-30	3,52 %	3 115 000	3 115 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,81 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2028-06-01	2,83 %	1 267 875	1 367 875
Stadshypotek	2030-06-01	3,13 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,71 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2028-06-01	2,84 %	400 000	400 000
Summa			7 982 875	8 082 875
Varav kortfristig del			100 000	8 082 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 482 875 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134	139
El	3 117	2 871
Uppvärmning	33 578	33 232
Utgiftsräntor	30 230	19 757
Vatten	13 298	12 444
Förutbetalda avgifter/hyror	111 301	100 465
Summa	191 658	168 908

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jan Bertil Erixon
Styrelseledamot

Kerstin Monica Halle
Styrelseledamot

Magnus Chröisty
Styrelseledamot

Sasha Sem-Sandberg
Ordförande

Sharon Vos
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 17:11

DOCUMENT ID:

H1KGfpQTWg

ENVELOPE ID:

rJ_ffamTbe-H1KGfpQTWg

DOCUMENT NAME:

Brf Folkungaträdet 5, 769605-3128 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

9776f0d03bb65d10fdc85d9888e9c82022a22db5cf46ab87a0c72ee67f471c2d713498b8155a945fd6cd7d19e506cd095b6068b2e75c6fb7acf450e9daac229f

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Bertil Erixon jan.erixon@ownit.nu	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:37 20.04.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.183.184
2. MAGNUS CHRÖISTY magnus@mcfuture.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:45 20.04.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.24
3. Kerstin Monica Halle monica.halle@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:15 20.04.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.120.144
4. SHARON VOS sharonavos@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:18 20.04.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.119
5. SASHA SEM-SANDBERG sasha@sem-sandberg.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:38 20.04.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.97.142
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:39 21.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Folkungaträdet, org.nr. 769605-3128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkungaträdet för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 för LCE 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 för LCE 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. 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Folkungaträdet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

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 trygghetssätt.

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 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 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 17:11

DOCUMENT ID:

S1xYffTQp-x

ENVELOPE ID:

SkedfGa7T-l-S1xYffTQp-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Folkungaträdet.pdf

2 pages

SHA-512:

31e8f4360c42149c4e18a66d8424affb794b6eb4a58ea1
4314ec5f7977710d7b54559d2430581f3292017e99a2d2
02767425f5266219dbdc203e90c4a14b0c05

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	21.04.2026 13:40	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	21.04.2026 13:38	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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

 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