Årsredovisning 2025
Brf Folkungaträdet

769603-1348



rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Folkungaträdet

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

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 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21 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 3	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Benjamin Tobias Loveless	Ordförande
Elliot Collin	Styrelseledamot
Jonas Möller	Styrelseledamot
Jonathan Lind	Styrelseledamot
Malin Lindqvist	Styrelseledamot
Moritz Michael Von Schwartzenberg	Styrelseledamot
Esther Brandås	Suppleant
Gretchen Peterson Milliken	Suppleant

Valberedning

John Rova
Kerstin Björck

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
Peter Lindqvist	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Utförda historiska underhåll

2002 Stambyte

2005 Fönsterbyte

2009 Tvättstugan

2011 Nytt sopsystem
Ventilationskontroll

2013 Målning av trapphuset
Installation postboxar i entrén
Byte till säkerhetsdörrar

2013-2014 Installation av värmepump med frånluftsåtervinning

2014-2015 Relining

2015 Injustering och underhåll av värmesystemet
Ny entréport, installation koddosa

2016 Balkongbesiktning
Pumpgrop, färdigställd
Relining av stamgren

2017 Hissrenovering
Husets nedre tak har lagts om

2019 Spolning av stammer

2020 Målning av yttertak

2021 Nya fönsterventiler installerades

2022 Fönsterrenovering

2023-2024 Balkongrenovering, -förstoring och -nybyggnation
Fasadrenovering

2024 Stammspolning
OVK

Planerade underhåll

2028 Energideklaration bostadshus

2030 Måla profilerad takplåt

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid utgången av 2024, i samband med budgetarbetet, beslutade styrelsen att höja bostadsavgiften med 4 procent från och med januari 2025. Den budgeten innebar ett sparande om 241 kronor per kvadratmeter. Under slutet av 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med ytterligare 3 procent från och med januari 2026. Med denna höjning uppnår föreningen ett sparande om cirka 300 kronor per kvadratmeter för nästkommande år. För 2026 finns för närvarande inga ytterligare avgiftshöjningar planerade.

Under 2025 var samtliga tre av föreningens lånetranser föremål för omförhandling. Styrelsen fattade under året följande beslut avseende lånestrukturen.

- Ett lån om 5 miljoner kronor beslutades att behållas med rörlig ränta under ytterligare ett år, med ränta baserad på 3M STIBOR med tillägg av påslag. I samband med detta påbörjades amortering motsvarande 2 procent per år.

- Därutöver löpte ett lån om 5 miljoner kronor ut under året. Styrelsen beslutade att binda detta lån på två år till en ränta om 2,56 procent (ingen armortering).

- Slutligen löpte ytterligare ett lån om cirka 1,9 miljoner kronor ut under året. Detta lån bands på ett år till en ränta om 2,54 procent, med fortsatt amortering om 2 procent per år.

Sammantaget är styrelsen nöjd med hur föreningens ekonomiska situation har stabiliserats under de senaste åren och kommer även fortsättningsvis att noggrant följa den ekonomiska utvecklingen. Styrelsen bedömer att mindre, successiva avgiftsjusteringar med hänsyn till inflation, planerat underhåll och föreningens ekonomiska förutsättningar är en mer önskvärd och långsiktigt hållbar strategi än att skjuta kostnader framför sig och senare behöva genomföra kraftiga avgiftshöjningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Under 2025 löpte ett långsiktigt avtal med Stockholm Exergi av, vilket tidigare innebar ett fast och förmånligt pris för föreningens fjärrvärme. Styrelsen har varit i dialog med Stockholm Exergi kring möjligheten att teckna ett nytt avtal, men har inte fått ett avtalsförslag från Stockholm exergi med priser. Ärendet utreds därför vidare.

Föreningen har fortsatt tillgång till fjärrvärme; det som har upphört är det tidigare avtalet som gav ett fast pris på en gynnsam nivå.

Övriga uppgifter

Under 2025 beslutade styrelsen att anlita ett externt företag för att ta fram en ny underhållsplan, i syfte att skapa bättre framförhållning och ökad säkerhet kring framtida underhålls- och reparationskostnader. Arbetet har genomförts under året och styrelsen använder nu ett särskilt verktyg för löpande uppdatering och förvaltning av underhållsplanen.

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 274 154	2 115 918	1 597 441	1 376 417
Resultat efter fin. poster	-61 901	-1 414 860	-12 330 178	-2 329 285
Soliditet (%)	67	67	61	98
Yttre fond	-	-	677 540	2 321 229
Taxeringsvärde	102 000 000	106 000 000	106 000 000	106 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	860	648	560
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,2	96,5	99,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 841	4 877	6 148	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 841	4 877	6 148	-
Sparande / kvm totalyta, kr	186	80	115	67
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	56	58	87
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	89	91	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	42	34	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	186	184	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,82	-	-
Räntekänslighet (%)	5,22	5,67	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.

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

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

Årets resultat uppgår till –61 901 kronor. Det negativa resultatet förklaras främst av högre reparationskostnader än budgeterat. Rörelseresultatet för året är positivt.

För att motverka ökade totala kostnaderna samt räntebetalningar har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar om 4 % från början av 2025 och 3 % från början av 2026. Styrelsen kommer fortsatt att noggrant följa kostnadsutvecklingen och löpande utvärdera avgiftsnivån.

För 2026 budgeterar styrelsen för ett sparande om 302 kr per kvm i syfte att säkerställa finansiering av kommande underhåll och ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 007 300	-	-	26 007 300
Upplåtelseavgifter	21 059 492	-	-	21 059 492
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Direkt kapitaltillskott	2 904 700	-	-	2 904 700
Balanserat resultat	-23 493 069	-1 414 860	-	-24 907 929
Årets resultat	-1 414 860	1 414 860	-61 901	-61 901
Eget kapital	**25 063 563**	**0**	**-61 901**	**25 001 662**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-24 907 929
Årets resultat	-61 901
Totalt	**-24 969 830**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	318 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 625
Balanseras i ny räkning	-25 281 205
	-24 969 830

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

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 273 154	2 115 918
Övriga rörelseintäkter	3	1 002	0
Summa rörelseintäkter		**2 274 156**	**2 115 918**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 191 562	-2 188 861
Övriga externa kostnader	8	-176 545	-132 604
Personalkostnader	9	-77 275	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 563	-512 688
Summa rörelsekostnader		**-1 953 945**	**-2 909 457**
RÖRELSERESULTAT		**320 211**	**-793 539**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 612	27 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-396 724	-648 977
Summa finansiella poster		**-382 112**	**-621 321**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-61 901**	**-1 414 860**
ÅRETS RESULTAT		**-61 901**	**-1 414 860**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	35 574 887	36 081 058
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier	12	0	2 392
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 574 887**	**36 083 450**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**35 574 887**	**36 083 450**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 591	13 493
Övriga fordringar	13	23 763	23 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 400	143 823
Summa kortfristiga fordringar		**110 754**	**180 765**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 671 907	1 211 087
Summa kassa och bank		**1 671 907**	**1 211 087**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 782 661**	**1 391 852**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 357 548**	**37 475 302**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 971 492	49 971 492
Summa bundet eget kapital		**49 971 492**	**49 971 492**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 907 929	-23 493 069
Årets resultat		-61 901	-1 414 860
Summa fritt eget kapital		**-24 969 830**	**-24 907 929**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 001 662**	**25 063 563**
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	6 812 000	11 900 000
Leverantörsskulder		113 893	108 297
Skatteskulder		6 011	1 687
Övriga kortfristiga skulder		4 955	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	419 027	401 755
Summa kortfristiga skulder		**7 355 886**	**12 411 739**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 357 548**	**37 475 302**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**320 211**	**-793 539**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	508 563	512 688
	828 774	**-280 851**
Erhållen ränta	14 612	27 656
Erlagd ränta	-403 221	-677 844
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**440 165**	**-931 039**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 011	78 052
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 644	-1 080 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**548 820**	**-1 933 175**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-163 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-163 700**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	163 700
Amortering av lån	-88 000	-3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-88 000**	**-2 936 300**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**460 820**	**-5 033 175**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 211 087**	**6 244 262**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 671 907**	**1 211 087**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Folkungaträdet 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 193 660	2 031 166
Hyresintäkter, lokaler	4 800	4 800
Intäkter internet	67 344	67 344
Pant- och överlåtelseavgifter	7 350	12 608
Summa	**2 273 154**	**2 115 918**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 002	0
Summa	**1 002**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 292	42 264
Städning	62 736	59 868
Teknisk förvaltning	10 018	9 733
Besiktning och service	22 761	28 889
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	63 325
Brandskydd	31 585	3 644
Övrigt	0	381
Entrémattor	17 292	8 705
Summa	**188 684**	**216 809**

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	71 564	121 284
Rep försäkringskada	127 645	0
Planerat underhåll övrigt	0	37 549
Planerat underhåll huskropp utvändigt	0	765 988
Planerat underhåll tak	6 625	293 738
Summa	**205 834**	**1 218 559**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	123 637	136 056
Uppvärmning	245 470	215 950
Vatten	114 872	102 859
Sophämtning	44 693	41 766
Summa	**528 672**	**496 631**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 273	93 784
Kabel-tv/bredband	89 795	88 098
Fastighetsavgift	79 304	74 980
Summa	**268 372**	**256 862**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 643	850
Juridiska kostnader	0	1 375
Revisionsarvoden	21 200	20 000
Styr.möte/stämma/städdag	3 370	1 440
Övriga förvaltningskostnader	33 556	4 974
Ekonomisk förvaltning	85 316	82 248
Pant- och överlåtelseavgifter	7 350	12 608
Avgift till brf-organisation	5 773	5 681
Bankkostnader	4 336	3 428
Summa	**176 545**	**132 604**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 475	18 004
Summa	**77 275**	**75 304**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	396 604	648 455
Övriga räntekostnader	120	522
Summa	**396 724**	**648 977**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 230 026	45 066 326
Årets inköp	0	163 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**45 230 026**	**45 230 026**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 148 968	-8 646 060
Årets avskrivning	-506 171	-502 908
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 655 139**	**-9 148 968**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**35 574 887**	**36 081 058**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 360 000*	*11 360 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	73 000 000
Summa	**102 000 000**	**106 000 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	456 026	456 026
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**456 026**	**456 026**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-453 634	-443 854
Årets avskrivning	-2 392	-9 780
Utgående ackumulerad avskrivning	**-456 026**	**-453 634**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**2 392**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 763	23 449
Summa	**23 763**	**23 449**

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 069	84 572
Försäkringspremier	16 458	15 603
Kabel-TV	3 710	3 677
Bredband	18 815	18 642
Förvaltning	22 348	21 329
Summa	**76 400**	**143 823**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-17	2,41 %	4 950 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,56 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,54 %	1 862 000	1 900 000
Summa			**11 812 000**	**11 900 000**
Varav kortfristig del			6 812 000	11 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 622 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 446	9 727
El	15 115	20 434
Uppvärmning	35 564	19 359
Utgiftsräntor	40 133	46 630
Vatten	28 842	25 797
Löner	58 800	56 300
Sociala avgifter	18 475	17 691
Förutbetalda avgifter/hyror	194 952	188 817
Beräknat revisionsarvode	17 700	17 000
Summa	**419 027**	**401 755**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 250 000	17 250 000

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att införskaffa en hjärtstartare, vilken sen Januari 2026 finns tillgänglig i fastighetens entré för användning vid nödsituationer.

rye7BXs0nZI-ryES7iAnZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Stockholm

Benjamin Tobias Loveless
Ordförande

Elliot Collin
Styrelseledamot

Jonas Möller
Styrelseledamot

Jonathan Lind
Styrelseledamot

Malin Lindqvist
Styrelseledamot

Moritz Michael Von Schwartzenberg
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Peter Lindqvist
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 10:00

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 16.04.2026 19:58

DOCUMENT ID:
ryES7iAnZx

ENVELOPE ID:
rye7BXs0nZl-ryES7iAnZx

DOCUMENT NAME:
Brf Folkungaträdet, 769603-1348 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
2f504fd98ef90ec8e23ce2819dc845dc705acd36efe7f51a0308858bdf16907094022876 1724a7ab98ba7847dbd1469c0684deaf2bb4f0dc1b4ffd0088935320

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. **ELLIOT COLLIN**	**Signed**	**20.04.2026 19:03**	**eID**	**Swedish BankID**
elliot.c.collin@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 17:42	Low	IP: 95.193.147.205
2. **Jonathan Kinuthia Lind**	**Signed**	**20.04.2026 19:03**	**eID**	**Swedish BankID**
jonathan.lind1@icloud.com	Authenticated	20.04.2026 18:54	Low	IP: 37.46.178.156
3. **MORITZ MICHAEL VON SCHWARTZENBERG**	**Signed**	**22.04.2026 10:49**	**eID**	**Swedish BankID**
m.von-schwartzenberg@gmx.de	Authenticated	22.04.2026 10:41	Low	IP: 37.46.178.164
4. **Benjamin Tobias Loveless**	**Signed**	**23.04.2026 10:05**	**eID**	**Swedish BankID**
benloveless.stockholm@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 10:03	Low	IP: 193.160.246.205
5. **MALIN LINDQVIST**	**Signed**	**27.04.2026 21:40**	**eID**	**Swedish BankID**
malin_lindqvist21@hotmail.com	Authenticated	22.04.2026 18:49	Low	IP: 95.194.141.231
6. **Jonas Möller**	**Signed**	**27.04.2026 21:56**	**eID**	**Swedish BankID**
jonasmoller@live.se	Authenticated	16.04.2026 19:59	Low	IP: 37.46.178.187
7. **Hans Peter Lindkvist**	**Signed**	**28.04.2026 10:00**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	28.04.2026 09:56	Low	IP: 81.230.112.101

* 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

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 (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.

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.

Hy7rmoA3-I-HyEBXjR3bg

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 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 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 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

Hy7rmoA3-I-HyEBXjR3bg

SEALED BY Verified HY7RMOA3-L-HYEBXJR3BG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 09:59

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 16.04.2026 19:58

DOCUMENT ID:
HyEBXjR3bg

ENVELOPE ID:
Hy7rmoA3-l-HyEBXjR3bg

DOCUMENT NAME:
Brf Folkungaträdet -RB -2025.pdf
2 pages

SHA-512:
30aa65131da0edd81f192a67652406be785f63d9002126
b3c909ae263174567851b7ba91ab8b2b37d838fe94bfc4
3ff99058904574e972097e8105d921fd795a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	28.04.2026 09:59	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	28.04.2026 09:59	Low	IP: 81.230.112.101

* 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