

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Folkungarna
Org nr: 714800-0370



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Kostnadsfördelning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Folkungarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor (SEK) om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Ekonomi

Årets resultat blev -1 064 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat blev bättre än budgeterat på grund av lägre underhållskostnader än planerat under verksamhetsåret.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiran 1 och Sågen 1, 3 och 4 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 180 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960-62. Fastighetens adress är Folkungavägen 17-27,20-22, Studievägen 1-19 med udda nummer samt Minervavägen 5A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	29
2 rum och kök	64
3 rum och kök	64
4 rum och kök	20
5 rum och kök	3
Totalt	180

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
Garage	30
Bostadsrättsgarage	6
P-platser	76

Total tomtarea	15 501 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 156 m ²
Lokaler bostadsrätt	145 m ²
Lokaler hyresrätt	697 m ²
Årets taxeringsvärde	232 658 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	232 658 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen kräver att medlemmarna följer de ordningsregler som är upprättade och som redovisas på hemsidan. Det kan gälla bokningsregler och städning av tvättstugan, såväl som uppsatta parkeringsregler och vad som får slängas i respektive soprumskärl, grovsopscontainer. Medlem är tillika skyldig att i lägenheten ha en fungerande brandvarnare.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel och systematiskt brandskyddsarbete
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Tele2 Sverige AB	TV
Coor ILV AB	Städning
SEOM- Sollentuna Energi & Miljö AB	Uppvärmning, sophantering, el & vatten
Presto AB	Röklucka, brandsläckare
Micke & Kent Trädgård AB	Trädgårdsskötsel & snö- och halkbekämpning
Anticimex	Skadedjursbekämpning
P Mattsson Larm & Passage System AB	Passagesystem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 686 tkr och planerat underhåll för 766 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 426 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 943 tkr (149 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 302 tkr (177 kr/m²) enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Nyckeltalen i kr/m² är beräknat på total bostad och lokalyta (12 998 m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Obligatorisk ventilationskontroll	187
Fasader – Putslagningar	391
Entréytor – Plattor och betong	188

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Birgersson	Ordförande	2024
Maria Arkeby	Ledamot	2025
Staffan Lindgren	Ledamot	2024
Jelena Popovic	Ledamot	2024

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Lundin	Suppleant	2024
David Sandquist	Suppleant	2024
Miomir Stojanovic	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Bengt Beergrehn	Auktoriserad revisor	Stämman
Herman Sandquist	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisoruppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Richard Beergrehn	Auktoriserad revisor	Stämman
Vakant	Föreningsvald revisor	

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Anna Malmborg		Stämman
Vakant		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Verksamhetsberättelse

Under 2023 genomförde styrelsen ytterligare en rensning i cykelförråd och cykelställ. Detta för att frigöra utrymme för de cyklar som faktiskt används regelbundet. Det finns ett mönster av att dumpa cyklar vid flytt, eller då de gått sönder. Samtliga cyklar som avlägsnades placerades i ett låst utrymme under sex månader innan de avyttrades.

Några av våra fasader hade drabbats av sättsprickor och styrelsen såg till att få dessa sprickor lagade under året. Behovet av laddplatser för elbilar ökar, vilket i sin tur innebär att värdet på de bostadsrätter där dessa finns att tillgå sannolikt ökar på sikt.

Därför beslutade styrelsen att montera 30 laddplatser på den ena sidan av den stora parkeringen. Varje plats är försedd med egen mätare och parkeringsinnehavaren betalar själv för den el som förbrukas. Styrelsen har ansökt om investeringsstöd för detta.

Ett tiotal entréer hade problem med sjunkande plattor. Där har nu markarbete gjorts och plattorna har bytts ut.

Några lägenheter i föreningen visade fortsatt för höga radonvärden, och där har nya mätningar genomförts och rapporterats in till kommunen. Styrelsen har en dialog med respektive medlem om eventuella åtgärder i deras bostad.

Mycket tid har under året ägnats åt de slitsläckor som uppträtt i några badrum i föreningen. Det genererar en dialog med såväl Riksbyggen som med vårt försäkringsbolag. Ju tidigare läckorna upptäcks, desto lättare blir de att hantera!

Under hösten 2023 beslutade styrelsen att höja avgiften med fem procent med anledning av inflationen. Detta för att säkerställa en fortsatt god ekonomi i föreningen och ett sunt underhåll av våra fastigheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 238 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Borträknat arv, gåvor etc. så var genomsnittspriserna enligt följande:

För 1 rum och kök: 45 104 kr/kvm

För 2 rum och kök: 41 696 kr/kvm

För 3 rum och kök: 37 487 kr/kvm

För 4 rum och kök: 35 562 kr/kvm

För 5 rum och kök: 30 690 kr/kvm (2018)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 % fr.o.m. 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	9 104	8 643	7 907	7 902	7 944
Resultat efter finansiella poster*	-1 064	-567	-1 403	-594	-735
Soliditet %*	15	16	17	20	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	698	665	610	610	610
Driftkostnader kr/kvm	514	458	477	409	409
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	455	434	403	379	356
Energikostnad kr/kvm*	227	212	208	189	197
Underhållsfond kr/kvm	833	715	590	503	418
Sparande kr/kvm*	80	83	69	87	106
Ränta kr/kvm	72	46	38	43	51
Skuldsättning kr/kvm*	2 993	2 993	3 070	3 070	3 070
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 162	3 162	3 244	3 244	3 244
Räntekänslighet %*	4,5	4,8	5,3	5,3	5,3

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till ökade driftkostnader där främst underhåll är den posten som ökat mest jämfört med föregående samt att räntekostnaderna har ökat i och med omsättning av några av föreningens lån under 2023. För att bättra resultatet till nästa år har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna och hyrorna med 10 % fr.om. 2024-02-01.

Styrelsen har även beslutat om att övergå till K3-regelverket under 2024 för att kunna aktivera investeringar som avser utbyte och underhåll av byggnadens komponenter och därmed få ett bättre resultat de åren då större underhåll genomförs.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 088 000	9 294 272	-1 727 984	-567 413
Disposition enl. årsstämmbeslut			-567 413	567 413
Reservering underhållsfond		2 302 000	-2 302 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-765 588	765 588	
Årets resultat				-1 064 488
Vid årets slut	1 088 000	10 830 684	-3 831 809	-1 064 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 295 397
Årets resultat	-1 064 488
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 302 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	765 588
Summa	-4 896 296

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 896 296**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 104 194	8 642 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 530	41 608
Summa rörelseintäkter		9 215 724	8 684 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 677 367	-5 950 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 180 972	-1 115 637
Personalkostnader	Not 6	-292 418	-287 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 335 675	-1 342 089
Summa rörelsekostnader		-9 486 432	-8 696 202
Rörelseresultat		-270 708	-11 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 308	41 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-935 087	-596 986
Summa finansiella poster		-793 779	-555 460
Resultat efter finansiella poster		-1 064 488	-567 413
Årets resultat		-1 064 488	-567 413

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 236 131	41 571 806
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	515 438	504 438
Summa materiella anläggningstillgångar		40 751 569	42 076 244
Summa anläggningstillgångar		40 751 569	42 076 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	31 246	960
Övriga fordringar	Not 13	68 253	79 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	170 733	531 025
Summa kortfristiga fordringar		270 232	611 003
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 876 074	6 477 872
Summa kassa och bank		4 876 074	6 477 872
Summa omsättningstillgångar		7 146 306	7 088 876
Summa tillgångar		47 897 875	49 165 119

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 088 000	1 088 000	
Fond för yttre underhåll	10 830 684	9 294 272	
Summa bundet eget kapital	11 918 684	10 382 272	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 831 809	-1 727 984	
Årets resultat	-1 064 488	-567 413	
Summa fritt eget kapital	-4 896 296	-2 295 397	
Summa eget kapital	7 022 387	8 086 875	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 000 000	19 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 900 000	19 900 000
Leverantörsskulder		13 661	795 811
Övriga skulder	Not 18	16 400	16 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 945 427	1 366 033
Summa kortfristiga skulder		32 875 488	22 078 244
Summa eget kapital och skulder		47 897 875	49 165 119

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 064 488	-567 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 335 675	1 342 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 187	774 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	340 772	-149 892
Kortfristiga placeringar (ökning -, minskning +)	2 000 000	
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-202 757	162 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 409 202	787 326
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-11 000	-504 438
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 000	-504 438
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	398 202	-717 112
Likvidamedel vid årets början	6 477 872	7 194 984
Likvidamedel vid årets slut	4 876 074	6 477 872
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter och markanläggningar	Linjär	7-60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 562 084	8 154 372
Årsavgifter, övriga	28 512	25 920
Hyror, lokaler	200 551	187 022
Hyror, garage	150 840	137 123
Hyror, p-platser	168 948	142 169
Rabatter	-6 741	-3 965
Summa nettoomsättning	9 104 194	8 642 641

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	8 300	5 700
Övriga avgifter	0	200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	39 310	31 104
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-10
Erhållna statliga bidrag, <i>elstöd</i>	62 600	0
Övriga rörelseintäkter	1 320	4 613
Summa övriga rörelseintäkter	111 530	41 608

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-765 588	-307 019
Reparationer	-686 073	-573 492
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 600	-300 000
Försäkringspremier	-151 899	-143 455
TV	-204 200	-185 168
Pcb/Radonsanering	-6 036	-6 036
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 525	-31 450
Serviceavtal	-301 923	-289 521
Snö- och halkbekämpning	-85 065	-60 877
Förbrukningsinventarier	-26 261	-75 569
Vatten	-490 143	-408 336
Fastighetsel	-295 599	-368 979
Uppvärmning	-2 162 355	-1 978 720
Sophantering och återvinning	-285 664	-279 862
Inre och yttre skötsel, <i>fastighetsskötsel, utemiljö och städ</i>	-900 437	-942 180
Summa driftskostnader	-6 677 367	-5 950 662

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration – <i>Ekonomisk förvaltning</i>	-482 831	-457 012
Förvaltningsarvode administration – <i>Teknisk förvaltning och fastighetsservice</i>	-523 314	-480 302
IT-kostnader	-18 726	-16 003
Arvode, yrkesrevisorer	-44 750	-44 625
Övriga försäljningskostnader	-1 650	-2 100
Övriga förvaltningskostnader	-2 044	-3 499
Kreditupplysningar	-4 172	-3 359
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 608	-38 780
Kontorsmateriel	-4 308	-1 250
Telefon och porto	-2 785	-2 685
Konsultarvoden	-3 563	-5 625
Bankkostnader	-6 754	-4 450
Avflyttningskontroller	-6 937	-11 563
Rörlig teknisk förvaltning	-43 086	-28 117
Övriga externa kostnader, <i>energiutredning</i>	-1 625	-16 268
Summa övriga externa kostnader	-1 180 972	-1 115 637

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-148 130	-140 000
Sammanträdesarvoden	-68 077	-74 225
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 409	-13 826
Sociala kostnader	-65 802	-59 762
Summa personalkostnader	-292 418	-287 813

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 169 434	-1 169 434
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 241	-172 656
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 335 675	-1 342 089

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	139 083	41 332
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	130
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	390	64
Övriga ränteintäkter	1 835	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141 308	41 526

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-935 087	-596 986
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-935 087	-596 986

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 685 251	60 685 251
Tillkommande utgifter	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
	68 630 838	68 630 838
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 630 838	68 630 838

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-19 279 687	-18 110 253
Tillkommande utgifter	-7 761 533	-7 588 877
Markinventarier	-17 813	-17 813
	-27 059 032	-25 716 943

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 169 434	-1 169 434
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-166 241	-172 656
	-1 335 675	-1 342 090

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-28 394 708	-27 059 033
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	40 236 131	41 571 805
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	40 236 131	41 405 564
Tillkommande utgifter	0	166 241

Taxeringsvärden

Bostäder	230 000 000	230 000 000
Lokaler	2 658 000	2 658 000

Totalt taxeringsvärde	232 658 000	232 658 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 321 000</i>	<i>147 321 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>85 337 000</i>	<i>85 337 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Installation laddstolpar	515 438	504 438
Vid årets slut	515 438	504 438

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	29 012	960
Kundfordringar	2 234	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	31 246	960

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	61 884	74 484
Skattekonto	6 369	4 534
Summa övriga fordringar	68 253	79 018

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	8 300	0
Upplupna ränteintäkter	42 046	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	151 899
Förutbetalda driftkostnader	0	35 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 085	234 328
Förutbetald renhållning	0	509
Förutbetald TV-avgift	0	51 007
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 692	3 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 609	54 944
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 733	531 025

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar SBAB, <i>Intäktsränta 4,06 % bunden till 2024-06-28</i>	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 021 960	4 918 411
Transaktionskonto	1 849 114	1 554 462
Summa kassa och bank	4 876 074	6 477 872

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	38 900 000	38 900 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 900 000	-19 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 000 000	19 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,49%	2024-03-28	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	4,50%	2024-01-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	4,61%	2024-02-28	5 900 000,00	0,00	0,00	5 900 000,00
SWEDBANK	2,22%	2024-11-25	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-10-23	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
Summa			38 900 000,00	0,00	0,00	38 900 000,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	16 400	16 400
Summa övriga skulder	16 400	16 400

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 821	14 622
Upplupna räntekostnader	122 929	78 931
Upplupna driftskostnader	105 507	31 450
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	110 306	17 215
Upplupna elkostnader	68 077	56 967
Upplupna vattenavgifter	86 697	37 013
Upplupna värmekostnader	658 453	330 342
Upplupna kostnader för renhållning	43 075	22 572
Upplupna styrelsearvoden	60 984	56 601
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	670 107	720 095
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 945 427	1 366 033

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	58 906 900	58 906 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Niklas Birgersson

Staffan Lindgren

Jelena Popovic

Maria Arkeby

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Finnhammars Revisionsbyrå

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Herman Sandquist
Föreningsvald revisor

Kostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	6 677 367	5 950 662
Övriga externa kostnader	1 180 972	1 115 637
Personalkostnader	292 418	287 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 335 675	1 342 089
Finansiella poster	793 779	555 460
Summa kostnader	10 280 212	9 251 662

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	6 543
Utemiljö grund	462 584	394 396
Utemiljö extra	103 496	214 723
Pcb/radon	6 036	6 036
Systematiskt brandskyddsarbete	3 525	31 450
Serviceavtal	301 923	289 521
Städ grund	334 357	320 268
Snö- och halkbekämpning	85 065	60 877
Rep bostäder utg för köpta tj	5 211	40 793
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 163	28 228
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	9 693	53 608
Rep installationer utg för köpta tj	0	7 351
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 901	72 885
Rep install utg för köpta tj Värme	143 433	10 775
Rep install utg för köpta tj Ventilation	64 166	15 146
Rep install utg för köpta tj El	53 359	66 765
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	472	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	13 194	19 012
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1 451
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	17 102	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	23 136	11 880
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10 619	6 099
Försäkringsskador	323 399	238 082
Vandalisering	4 226	1 417
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	256 469
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	187 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	391 088	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	50 550
UH Markytor utg för köpta tj	187 500	0
Fastighetsel	295 599	368 979
Uppvärmning	2 162 355	1 978 720
Vatten	490 143	408 336
Sophämtning	279 556	274 053
Extra sophämtning	6 109	5 809
Fastighetsförsäkring	151 899	143 455
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	204 200	185 168
Underhållsplanering	0	6 250
Fastighetsskatt	312 600	300 000
Förbrukningsinventarier	2 946	59 734
Förbrukningsmaterial	23 315	15 835
Summa driftkostnader	6 677 367	5 950 662

BRF Folkungarna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Folkungarna i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Penneo dokumentnyckel: HNUL8-GMB7F-EUXMN-K40FM-7KUOM-UYONZ

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS BIRGERSSON

Ordförande

Serienummer: c2c723b85fda85[...]b1f75a6aeb952

IP: 185.58.xxx.xxx

2024-05-06 11:00:18 UTC



JELENA POPOVIC

Styrelseledamot

Serienummer: a3361d3e0a8388[...]f903fa8583a10

IP: 31.208.xxx.xxx

2024-05-06 14:03:43 UTC



MARIA ARKEBY

Styrelseledamot

Serienummer: 73d158b007ae9a[...]826c65e025b03

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-05-07 13:52:36 UTC



STAFFAN LINDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 9a7c391ec4e5dd[...]e58ac526d307c

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-05-08 07:53:49 UTC



Paul Herman Sandquist

Föreningsvald revisor

Serienummer: 15d497aefc94a3[...]6e8d28225c6b6

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-05-08 09:19:01 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-05-08 10:01:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: HNUL8-GMB7F-EUXMN-K40FM-7KUOM-UYONZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>