



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Folkparken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Folkparken med säte i Norrköping org.nr. 769629-5414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krogen 29	2015-04-27	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	105
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 097
Totalt 79 objekt		5 202

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 29 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 22 st 3 rok, 12 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Nilsson	Ordförande	2024-06-04	
Alessio Bonaldo	Ledamot	2024-06-04	
Thomas Månsson	Ledamot	2024-06-04	
Alexander Bock	Ledamot	2024-06-04	
Thage Stilus	Ledamot	2024-06-04	
Jonathan Bergström	Ledamot	2024-06-04	
Ella Sobolewska	Ledamot	2023-06-07	2024-06-25
Peilin Yu	Suppleant	2024-06-04	
Elin Ohlsén	Suppleant	2023-06-07	2024-06-25

Ingen är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av: Anders Nilsson, Jonathan Bergström, Alexander Bock, Alessio Bonaldo, Thage Stilus och Thomas Månsson.

På föreningsstämman beslutades att välja Maria Sukhova som revisor och Joakim Häll som revisorssuppleant, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Joanna Åhman och Michael Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 juni 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts fr.o.m. 2024-01-01 med 20% för drift och underhållsdelen samt även 20% för den finansiella delen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs löpande under verksamhetsåret.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 5% för drift och underhållsdelen och med 15% för den finansiella delen, från och med 1 januari 2025.

Under verksamhetsåret har följande skett i fastigheten:

- En extra amortering på förenings lån har skett med 2,5 mkr.
- Styrelsen har beslutat att gå från redovisningsprinciper K2 till K3 från och med verksamhetsår 2025.
- 5 st förråd har levererats och monterats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2017	Garantibesiktning har skett fortlöpande. En grupp för innegårdens gemensamhetsanläggning bildades med representanter från Brf Karl-Johan, Karl-Johan skolan, BoTrygg och Brf Folkparken (två representanter från styrelsen). Nya trivselregler upprättades. Diverse projekt har löpt på med balkonginglasning, radonmätning, hemsidan, höjning av förråds- galler, samt förberedelser inför stadgeändring.
2018	Byte av förvaltare skedde i mitten av juni 2018, från BoTrygg till HSB Östra. Under år 2018 åtgärdades och justerades den vattenmätare som tidigare varit ur funktion, sedan inflytt 2015. Värmeåtervinningen är startad under 2018 och drivs av el.
2019	Under år 2019 har bl.a. byte av armaturer i trapphus skett, lekplatsen på innergården är färdigställd, åtgärder som uppkom från efterbesiktningen har slutförts. En underhållsplan har framtagits. Nytt avtal med bredbandsleverantör, Com Hem, är tecknat. Årsavgifterna för bostäderna har justerats på grund av att räntorna är förändrade, i förhållande till den ekonomiska planen.
2020	Under år 2020 har bl.a. OVK-besiktning utfärdats utan anmärkning. Garantibesiktning nr 3 skedde och åtgärder utfördes. Ett serviceavtal för hissar tecknades med Kone, samt nytt avtal tecknades med ny leverantör för service av ventilation. Underhåll av föreningens uteplatser i markplan är genomförda.
2021	Styrelsen har arbetat med nytt elavtal. Nya avtal är tecknade för förvaltning och drift med HSB Östra/BoService. Styrelsen startade upphandling för nytt portlås-system. Uppgradering av hissar har skett med nytt nödlarmsystem.
2022	Upphandling av nytt portlås-system slutförd. Byte av elleverantör från Bixia till Norrtälje energi. Fiberanslutning har skett i fastigheten av Tele2.
2023	Upphandling och installation av nytt portlås-system slutförd. Löpande underhåll har gjorts av fönster, förrådsdörrar, soprum samt portar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 år

- Entrédörrarbyte dörr-öppnare/stängare
- Fasadtvätt markplan tvätt av fasad
- Soprum sanering & målning samt trapphus & hisskorgar målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	121	159	223	226	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 740	11 356	11 501	11 667	11 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 962	11 579	11 738	11 896	12 062
Räntekänslighet, %	13	16	20	20	0
Energikostnad, kr/kvm	207	191	204	158	0
Årsavgifter, kr/kvm	913	772	687	660	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	94	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	812	719	686	0
Nettoomsättning, tkr	4 777	4 087	3 709	3 558	3 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	-506	-511	-37	-19	31
Soliditet, %	69	68	67	67	67

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för år 2020. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgift/totala intäkter % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/Kabel-TV. Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader på föreningens lån samt av avskrivningarna, men dessa är inte likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja drift och underhållsdelen med 5% och den finansiella delen med 15% från och med 1 januari 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	123 640 000	0	0	123 640 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 473 816	0	126 625	1 600 441
S:a bundet eget kapital, kr	125 113 816	0	126 625	125 240 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	668 095	-511 090	-126 625	30 379
Årets resultat, kr	-511 090	511 090	-506 335	-506 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	157 005	0	-632 960	-475 956
S:a eget kapital, kr	125 270 821	0	-506 335	124 764 485

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 375 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	157 004
Årets resultat, kr	-506 335
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-475 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-475 956

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 754 565	4 079 497
Övriga rörelseintäkter	3	85 718	138 690
Summa rörelseintäkter		4 840 283	4 218 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 113 084	-2 146 556
Övriga externa kostnader	5	-205 916	-194 066
Personalkostnader och arvoden	6	-95 293	-92 917
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 174 677	-1 174 677
Summa rörelsekostnader		-3 588 971	-3 608 216
Rörelseresultat		1 251 312	609 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 528	82 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 852 175	-1 204 008
Summa finansiella poster		-1 757 647	-1 121 061
Resultat efter finansiella poster		-506 335	-511 090
Årets resultat		-506 335	-511 090

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	178 307 024	179 481 702
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>178 307 024</i>	<i>179 481 702</i>
Summa anläggningstillgångar		178 307 024	179 481 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 051 181	2 399 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 431	91 894
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 113 612</i>	<i>2 491 653</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 094 955	3 243 250
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 094 955</i>	<i>3 243 250</i>
Summa omsättningstillgångar		3 208 567	5 734 903
SUMMA TILLGÅNGAR		181 515 591	185 216 604

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 640 000	123 640 000
Fond för yttre underhåll		1 600 441	1 473 816
<i>Summa bundet eget kapital</i>		125 240 441	125 113 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 379	668 095
Årets resultat		-506 335	-511 090
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-475 956	157 004
Summa eget kapital		124 764 486	125 270 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	48 618 556	41 453 626
Summa långfristiga skulder		48 618 556	41 453 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 253 069	17 564 547
Leverantörsskulder		120 709	305 219
Aktuella skatteskulder		30 600	30 600
Övriga skulder	12	41 953	4 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	686 218	587 772
Summa kortfristiga skulder		8 132 550	18 492 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 515 591	185 216 604

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-506 335	-511 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 174 677	1 174 677
Kassaflöde från löpande verksamhet	668 342	663 587
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	194 502	10 958
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-98 458	80 668
Kassaflöde från löpande verksamhet	764 386	755 213
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 146 549	-812 285
Årets kassaflöde	-2 382 163	-57 072
Likvida medel vid årets början	5 506 061	5 563 133
Likvida medel vid årets slut	3 123 898	5 506 061

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 90 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 400 kr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	4 313 928	3 594 888
Årsavgift bostad el, moms	228 269	226 657
Hyror	100 416	144 600
Hysesbortfall	-1 400	0
Intäkter bredband/Kabel-TV	113 352	113 352
Summa nettoomsättning	4 754 565	4 079 497

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	22 640	7 878
Intäkt el-stöd	0	130 812
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring LF)	5 094	0
Ersättning från försäkringsbolag	57 984	0
Övriga rörelseintäkter	85 718	138 690

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	269 622	198 187
Underhåll enligt plan	23 375	297 908
Elavgifter	602 320	487 424
Uppvärmningsavgifter	272 137	303 790
Vatten och avlopp	203 488	203 958
Sophämtning	102 287	85 009
Försäkringar	50 432	45 783
Bredband/Kabel-TV	133 123	127 552
Fastighetsskötsel	425 201	381 645
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	15 300	15 300
Övriga kostnader (bevakningskostnader)	15 799	0
Summa driftskostnader	2 113 084	2 146 556

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	19 450	16 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	136 107	131 144
Övriga förvaltningskostnader	803	797
Konsultarvoden	0	9 817
Övriga kostnader, avdragsgilla	645	600
Personalkostnader - möten	17 103	18 198
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	22 640	7 878
Kostnad för hemsida	2 059	1 721
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	7 110	7 110
Summa övriga externa kostnader	205 916	194 066

6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	76 200	74 300
Sociala avgifter	19 093	18 617
Summa personalkostnader och arvoden	95 293	92 917

7 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 500 000	117 500 000
Ingående anskaffningsvärde mark	71 900 825	71 900 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 400 825	189 400 825

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-9 919 123	-8 744 446
Årets avskrivningar	-1 174 677	-1 174 677
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 093 801	-9 919 123

Utgående redovisat värde**178 307 024** **179 481 702****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 302 000	1 302 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 28 000 000 28 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler 228 000 228 000

Totalt taxeringsvärde **134 530 000** **134 530 000**

Fastighetsbeteckning Norrköping Krogen 29

8 Övriga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto	17 297	136 948
Avräkningskonto HSB	1 028 943	2 262 811
Redovisningskonto för momsfordran	4 941	0
Summa kortfristiga placeringar	1 051 181	2 399 759

9 Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

SBAB	2 094 955	3 243 250
Summa kassa och bank	2 094 955	3 243 250

10 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SBAB	0,76	2024-09-25	0	17 443 003
SBAB	3,01	2025-09-25	7 121 501	0
SBAB	2,68	2026-09-14	7 296 502	0
SBAB	4,19	2027-09-15	21 734 000	21 734 000
SBAB	3,71	2028-05-19	19 719 622	19 841 170
			55 871 625	59 018 173
Nästa års amortering beräknas uppgå till			831 568	821 544
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			6 421 501	16 743 003
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			48 618 556	41 453 626
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 326 272	3 286 176
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			51 713 785	54 910 453
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			65 860 000	65 860 000
Summa ställda säkerheter			65 860 000	65 860 000
11 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			831 568	821 544
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			6 421 501	16 743 003
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			7 253 069	17 564 547
12 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för momsskuld			0	4 019
Personalens källskatt			22 860	0
Lagstadgade sociala avgifter			19 093	0
Summa övriga kortfristiga skulder			41 953	4 019
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden			0	74 300
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			0	18 617
Förutbetalda hyror och avgifter			360 947	390 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			268 354	102 918
Avtalsplacerade inbetalningar			5 102	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			686 218	587 772

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anders Nilsson

Alessio Bonaldo

Jonathan Bergström

Alexander Bock

Thomas Månsson

Thage Stilus

Min revisionsberättelse har lämnats den

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Folkparken , org.nr. 769629-5414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkparken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Folkparken för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Folkparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:56:31



THOMAS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 19:46:06



ALEXANDER BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:48:44



THAGE STILUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:54:42



JONATHAN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:07:51



ALESSIO BONALDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:01:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:06:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Folkparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:06:11



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.