

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Folkungarna  
Org nr: 714800-0370





---

# Innehållsförteckning

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

## **Bilagor**

Kostnadsfördelning





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Folkungarna får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45 % till 32 %. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års eventuella amortering) har förändrats under året från 380 % till 329 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 342 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 775 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiran 1 och Sågen 1, 3-4 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

### Dessutom tillkommer

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

Handwritten initials: "K" and "NB" in blue ink.



Total tomtarea	15 501 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	12 156 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	145 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	697 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	232 658 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	191 820 000 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 inkl SBA
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Tele2 Sverige AB	TV
<del>Inspira AB</del> <i>COOR ILV AB/NB</i>	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 573 tkr och planerat underhåll för 307 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 16 030 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 603 tkr (132 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 938 tkr (159 kr/m<sup>2</sup>) enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

*NB*



**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp (kr)
Asfaltering – Dammarsberg Entreprenad AB	256 469
Dörrstängare – Sam Dahléns Bygg & Smidesservice	50 550

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Birgersson	Ordförande	2023
Maria Arkeby	Vice ordförande	2023
Jelena Popovic	Sekreterare	2024
Harri Lindgren	Kassör	2023
Staffan Lindgren	Ledamot	2024

**Styrelsesuppleanter**

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Miomir Stojanovic	2023
David Sandquist	2023
Anna Malmborg	2023
Niklas Gran	Avgick under 2022

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Bengt Beergrehn, Finnhammars Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman
Herman Sandquist	Föreningsvald revisor	Stämman

**Revisoruppleanter**

Uppdrag	Utsedd av
Katarina Lindholm	Stämman
Ann-Christin Olsson	Stämman

**Valberedning**

Uppdrag	Utsedd av
Ann-Christine Olsson	Stämman
Samuel Palmér	Stämman

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.

11 ND



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 241 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

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

För 1 rum och kök: 52 292 kr/kvm

För 2 rum och kök: 40 490 kr/kvm

För 3 rum och kök: 35 157 kr/kvm

För 4 rum och kök: 33 493 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 5 % fr.o.m. 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m<sup>2</sup>/år.

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2022

Det som präglat detta år mest är de ökade kostnaderna för el, sophämtning och fjärrvärme, men också att det kommit in fler vattenskador på grund av att vattencisternen ovanför WC-stolen börjat läcka. Sammanlagt blev det fem sådana vattenläckor under 2022.

Men det har hänt lite roligare saker också. T.ex. har vi tagit beslut, och monterat 30 st. laddstolpar på stora parkeringen, som vi tror att flera kommer att behöva använda i framtiden.

På Spirans gård har vi kompletterat belysningen, som skapar mer trygghet. Och i föreningslokalen där vi har köpt in och monterat en stor TV med stativ som vi tyckte saknades där.

Vi har också beställt en takbesiktning, som visade att taken var i ett bra skick för sin ålder. Det kändes bra, men vi vet också att de behöver en renovering längre fram, därför har vi påbörjat en utredning, med siktet inställt på att renovera dessa på ett bra och ekonomiskt hållbart sätt.

Vi har ansökt om och fått bygglov, för att anlägga en parkering på Sågens gård med infart från Svartbäcksvägen. Just nu anser inte Styrelsen att det är en prioriterad fråga. Detta kommer också att kräva ett framtida stämmobeslut.

En radonmätning har utförts under vintern 2022, där det fortfarande finns 4 lägenheter som behöver mätas om nu kommande vinter 2023, efter att åtgärder har vidtagits.

De gamla stenmanglarna i våra två tvättstugor har forslats bort. Dels för att de kan orsaka skador om man handhar de på ett fel sätt, och dels för att det är svårt att få tag på reservdelar till dessa.

Träden på stora parkeringen har beskurits, och gymmet har fått ny utrustning i form av nytt löpband och ny crosstrainer.

Avslutningsvis kan styrelsen konstatera att föreningens ekonomi är fortsatt god. Dock beslutade vi att avgifterna behövde höjas med 5% fr.o.m.. januari 2023, pga. den höga inflationen. Under 2022 gjorde vi en amortering av lån med 1 MSEK.

Styrelsen tackar för föreningens förtroende och lägger därmed ett verksamhetsår till handlingarna.

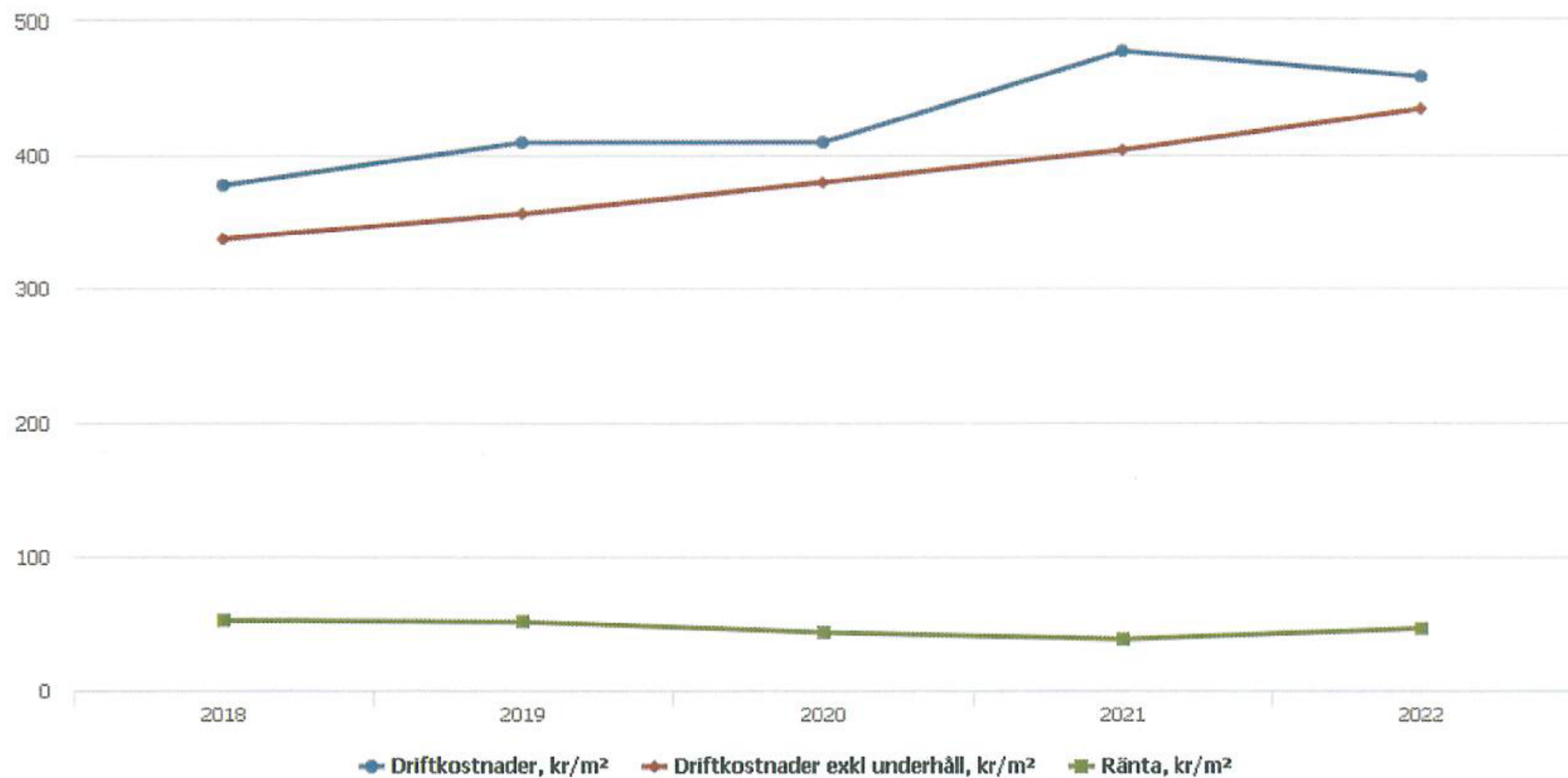
Sollentuna, april 2023.

**STYRELSEN FÖR BRF FOLKUNGARNA**



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 643	7 907	7 902	7 943	8 622
Resultat efter finansiella poster	-567	-1 403	-594	-734	374
Årets resultat	-567	-1 403	-594	-734	374
Balansomslutning	49 165	50 570	50 880	51 383	53 549
Soliditet %	16	17	20	21	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	32	45	44	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	329	380	718	683	516
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	671	615	615	615	671
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	458	477	409	409	377
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	434	403	379	356	337
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	46	38	43	51	52
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	715	590	503	418	369
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 993	3 070	3 070	3 069	3 147



**Årsavgiftsnivå:** för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostäder som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

//

AB



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 088 000	7 663 291	1 306 281	-1 403 284
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 403 284	1 403 284
Reservering underhållsfond		1 938 000	-1 938 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-307 019	307 019	
Årets resultat				-567 413
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 088 000</b>	<b>9 294 272</b>	<b>-1 727 984</b>	<b>-567 413</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-97 003
Årets resultat	-567 413
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 938 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	307 019
<b>Summa</b>	<b>-2 295 397</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 295 397

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 642 641	7 907 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 608	71 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 684 249</b>	<b>7 979 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 950 662	-6 193 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 115 637	-1 077 082
Personalkostnader	Not 6	-287 813	-287 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 342 089	-1 342 089
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 696 202</b>	<b>-8 900 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 953</b>	<b>-921 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 526	15 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-596 986	-497 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-555 460</b>	<b>-481 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-567 413</b>	<b>-1 403 284</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-567 413</b>	<b>-1 403 284</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	41 571 806	42 913 895
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		504 438	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 076 244</b>	<b>42 913 895</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 076 244</b>	<b>42 913 895</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	960	5 022
Övriga fordringar	Not 12	79 018	88 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	531 025	368 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>611 003</b>	<b>461 111</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 477 872	7 194 984
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 477 872</b>	<b>7 194 984</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 088 876</b>	<b>7 656 095</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 165 119</b>	<b>50 569 990</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 088 000	1 088 000	
Fond för yttre underhåll	9 294 272	7 663 291	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 382 272</b>	<b>8 751 291</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 727 984	1 306 281	
Årets resultat	-567 413	-1 403 284	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 295 397</b>	<b>-97 003</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 086 875</b>	<b>8 654 288</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 000 000	24 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 000 000</b>	<b>24 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 900 000	15 000 000
Leverantörsskulder		795 811	19 549
Övriga skulder	Not 16	16 400	17 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 366 033	1 978 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 078 244</b>	<b>17 015 702</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 165 119</b>	<b>50 569 990</b>

AB



# 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 154 372	7 474 841
Årsavgifter, övriga	25 920	25 920
Hyror, lokaler	187 022	163 054
Hyror, garage	137 123	136 779
Hyror, p-platser (avgiftsfri månad för vissa p-platser i april 2022)	142 169	150 351
Rabatter	-3 965	-43 659
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 642 641</b>	<b>7 907 286</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	5 700	3 100
Övriga avgifter	200	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 104	50 664
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	9
Erhållna statliga bidrag	0	14 061
Övriga rörelseintäkter	4 613	3 996
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>41 608</b>	<b>71 830</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-307 019	-961 298
Reparationer	-573 492	-282 083
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-300 000	-290 820
Försäkringspremier	-143 455	-139 052
Digital-TV	-185 168	-179 872
Pcb/Radonsanering	-6 036	-27 975
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 450	-34 961
Serviceavtal	-289 521	-287 819
Snö- och halkbekämpning	-60 877	-48 338
Förbrukningsinventarier	-75 569	-83 667
Vatten	-408 336	-443 632
Fastighetsel	-368 979	-235 246
Uppvärmning	-1 978 720	-2 028 331
Sophantering och återvinning	-279 862	-292 901
Inre och yttre skötsel	-942 180	-857 891
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 950 662</b>	<b>-6 193 886</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration – <i>Ekonomisk förvaltning</i>	-457 012	-443 295
Förvaltningsarvode administration – <i>Teknisk förvaltning och fastighetservice</i>	-480 302	-459 258
IT-kostnader	-16 003	-18 791
Arvode, yrkesrevisor	-44 625	-40 625
Övriga försäljningskostnader	-2 100	-2 100
Övriga förvaltningskostnader	-3 499	-9 218
Kreditupplysningar	-3 359	-7 456
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 780	-49 707
Kontorsmateriel	-1 250	-3 075
Telefon och porto	-2 685	-2 688
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Konsultarvoden	-5 625	-18 213
Bankkostnader	-4 450	-3 550
Avflyttningskontroller	-11 563	-12 797
Rörlig teknisk förvaltning	-28 117	0
Övriga externa kostnader – <i>tillsyn kommunen</i>	-16 268	-6 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 115 637</b>	<b>-1 077 082</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-140 000	-140 000
Sammanträdesarvoden	-74 225	-72 944
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 826	-15 004
Sociala kostnader	-59 762	-59 407
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-287 813</b>	<b>-287 355</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 169 434	-1 169 434
Avskrivningar tillkommande utgifter	-172 656	-172 656
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 342 089</b>	<b>-1 342 089</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 332	14 567
Ränteintäkter från likviditetsplacering	130	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	1 122
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>41 526</b>	<b>15 689</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-596 986	-497 553
Övriga räntekostnader	0	-124
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-596 986</b>	<b>-497 677</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	60 685 251	60 685 251
Tillkommande utgifter	7 927 774	7 927 774
Markinventarier	17 813	17 813
	<b>68 630 838</b>	<b>68 630 838</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 630 838</b>	<b>68 630 838</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 110 253	-16 940 819
Tillkommande utgifter	-7 588 877	-7 416 221
Markinventarier	-17 813	-17 813
	<b>-25 716 943</b>	<b>-24 374 853</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 169 434	-1 169 434
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-172 656	-172 656
	<b>-1 342 090</b>	<b>-1 342 090</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 059 033</b>	<b>-25 716 943</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>41 571 805</b>	<b>42 913 895</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	41 405 564	42 574 998
Tillkommande utgifter	166 241	338 897
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	230 000 000	189 000 000
Lokaler	2 658 000	2 820 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>232 658 000</b>	<b>191 820 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>147 321 000</i>	<i>112 399 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>85 337 000</i>	<i>79 421 000</i>
<b>Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	960	5 022
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>960</b>	<b>5 022</b>



**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	74 484	83 664
Skattekonto	4 534	4 404
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>79 018</b>	<b>88 068</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	151 899	143 455
Förutbetalda driftkostnader	35 000	30 672
Förutbetalt förvaltningsarvode	234 328	117 110
Förutbetald renhållning	509	484
Förutbetald tv-avgift	51 007	46 286
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 338	3 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 944	26 676
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>531 025</b>	<b>368 021</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 000	0
Bankmedel	4 918 411	4 999 520
Transaktionskonto	1 554 462	2 195 464
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 477 872</b>	<b>7 194 984</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	38 900 000	39 900 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 900 000	-14 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 000 000</b>	<b>24 900 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,23%	2023-01-28	6 000 000,00	0,00	1 000 000,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,65%	2023-06-21	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	0,93%	2023-11-24	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
<b>Summa</b>			<b>39 900 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>38 900 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om totalt 19 900 000 kr 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 16 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	16 400	17 400
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 400</b>	<b>17 400</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 622	16 182
Upplupna räntekostnader	78 931	60 654
Upplupna driftskostnader	31 450	86 336
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 215	597 106
Upplupna elkostnader	56 967	40 076
Upplupna vattenavgifter	37 013	37 027
Upplupna värmekostnader	330 342	324 677
Upplupna kostnader för renhållning	22 572	22 912
Upplupna styrelsearvoden	56 601	64 824
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	8 545
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	720 095	720 415
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 366 033</b>	<b>1 978 753</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
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

SOUVENTUNA 22/04/2023

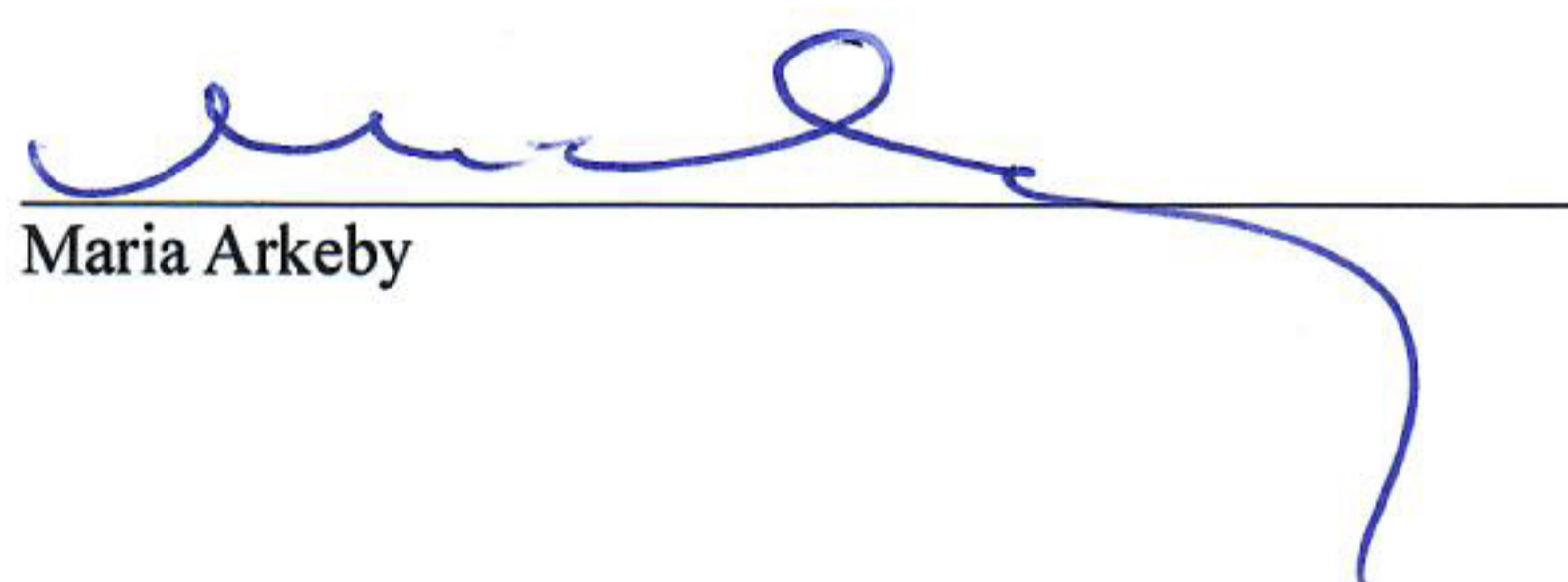
Ort och datum



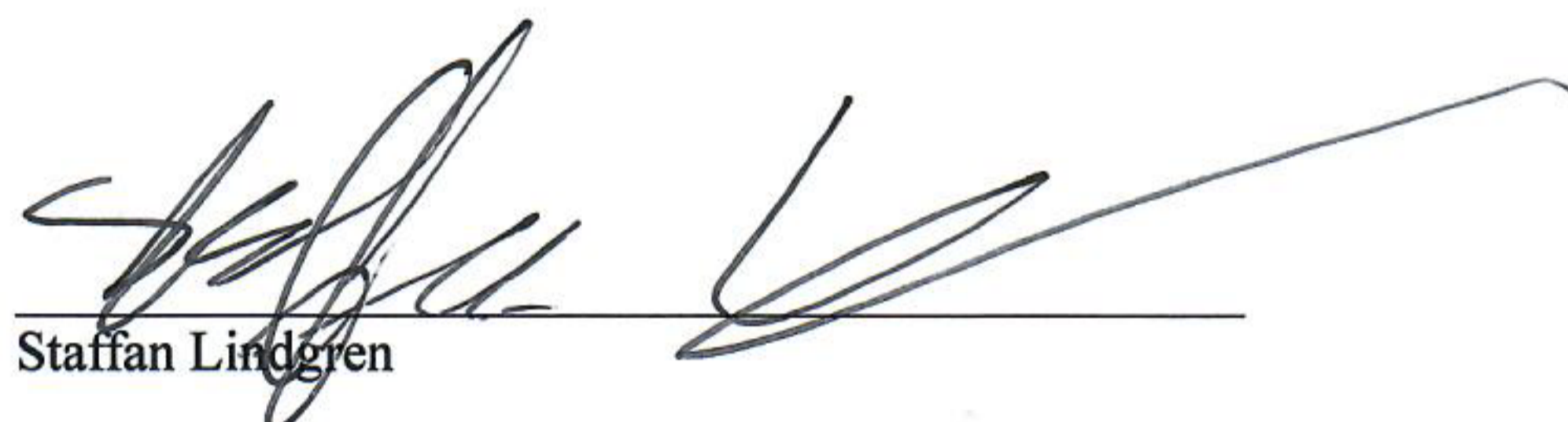
Niklas Birgersson



Harri Lindgren



Maria Arkeby



Staffan Lindgren



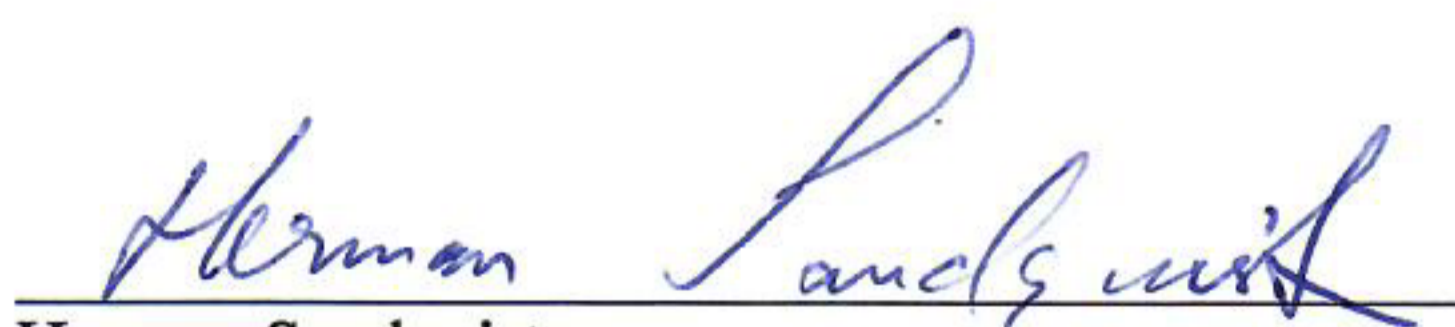
Jelena Popovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10

Finnhammars Revisionsbyrå



Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

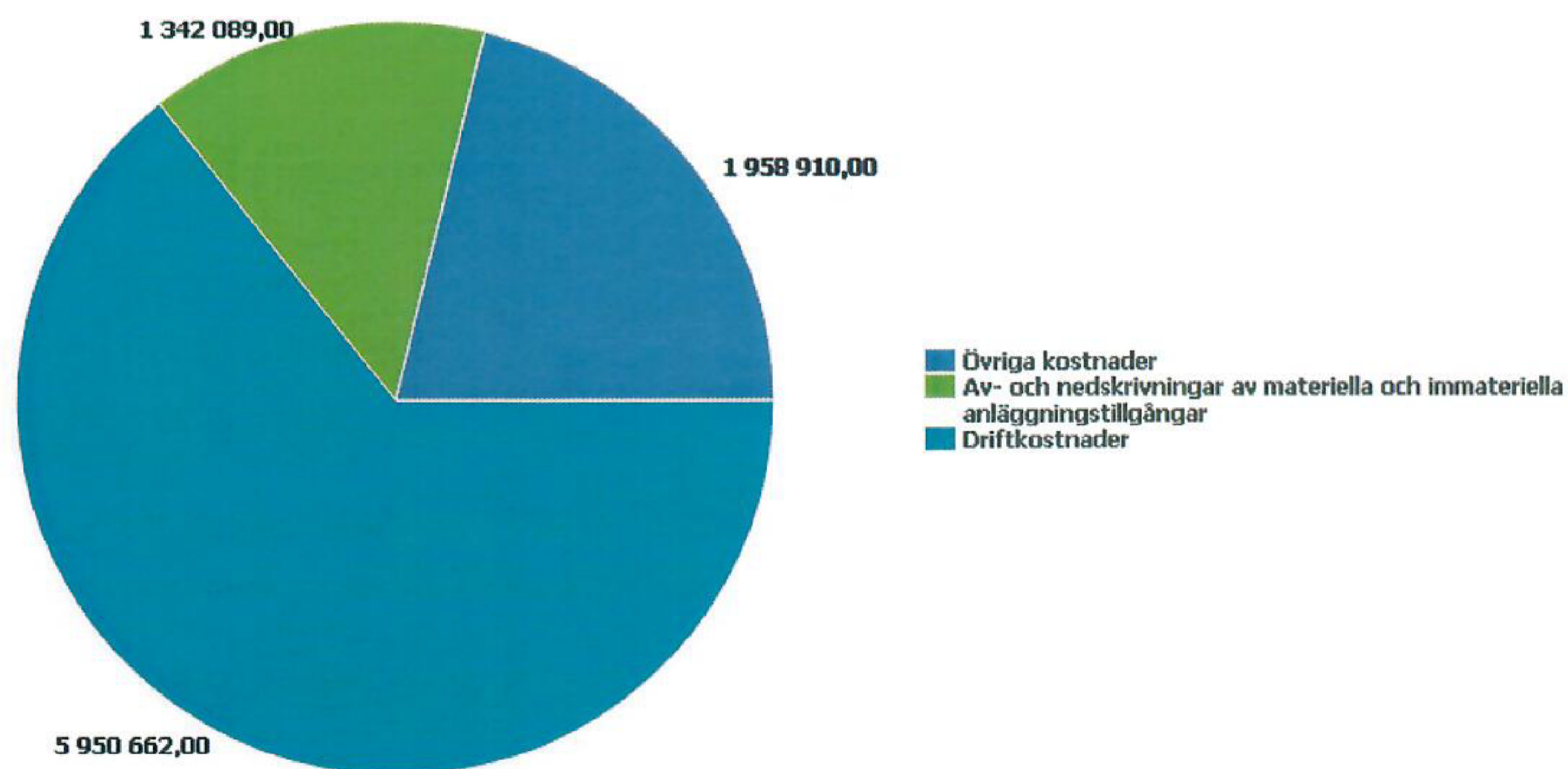


Herman Sandquist  
Föreningsvald revisor



# Kostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Driftkostnader	5 950 662	6 193 886
Övriga externa kostnader	1 115 637	1 077 082
Personalkostnader	287 813	287 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 342 089	1 342 089
Finansiella poster	555 460	481 988
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 251 662</b>	<b>9 382 400</b>

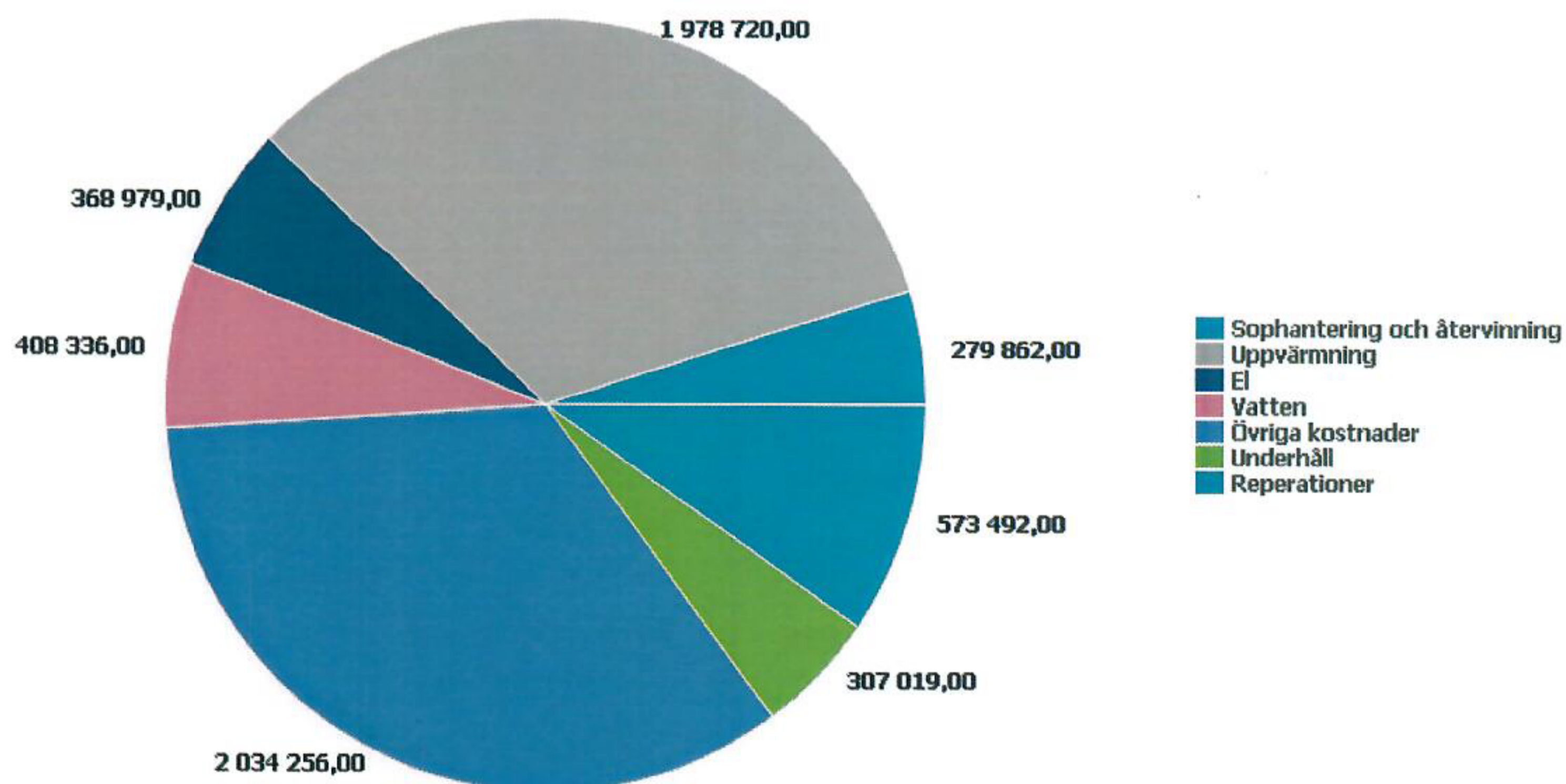


## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6 543	39 590
Trädgårdsskötsel grundavtal	394 396	408 000
Trädgårdsskötsel extra debiterat	214 723	88 563
Pcb/radon	6 036	27 975
Systematiskt brandskyddsarbete	31 450	34 961
Serviceavtal	289 521	287 819
Inre skötsel/städ grund	320 268	317 738
Inre skötsel/städ extra	0	4 000
Snö- och halkbekämpning	60 877	48 338



Rep bostäder utg för köpta tj	40 793	3 910
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	28 228	43 829
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	53 608	0
Rep installationer utg för köpta tj	7 351	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	72 885	19 308
Rep install utg för köpta tj Värme	10 775	1 056
Rep install utg för köpta tj Ventilation	15 146	14 088
Rep install utg för köpta tj El	66 765	33 277
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	8 369
Rep install utg för köpta tj Låssystem	19 012	19 557
Rep huskropp utg för köpta tj	1 451	1 056
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	11 880	25 250
Rep markytor utg för köpta tj	0	1 440
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 099	22 192
Vattenskador	238 082	29 614
Vandalisering	1 417	59 138
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	256 469	961 298
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	50 550	0
Fastighetsel	368 979	235 246
Uppvärmning	1 978 720	2 028 331
Vatten	408 336	443 632
Sophämtning	274 053	277 970
Extra sophämtning	5 809	9 330
Hyra container	0	5 600
Fastighetsförsäkring	143 455	139 052
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	185 168	179 872
Underhållsplanering	6 250	0
Fastighetsskatt	300 000	290 820
Förbrukningsinventarier	59 734	60 844
Förbrukningsmaterial	15 835	22 823
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 950 662</b>	<b>6 193 886</b>





# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungarna Org.nr. 714800-0370

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

##### Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

##### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

##### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungarna för år 2022-01-01—2022-12-31.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023 -05-10

  
Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

  
Herman Sandquist  
Föreningsvald revisor