

Årsredovisning

BRF BACKEN I FOLKPARKEN, SÖDERTÄLJE

769602-4889

Styrelsen för BRF BACKEN I FOLKPARKEN, SÖDERTÄLJE får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas på sidan 9 Kassaflödesanalys.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025-2054.
- Planerat underhåll framgår på sidan 3.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna har succesivt höjts för att möta underhållsplanen. Styrelsen höjde årsavgifterna 2025 med 10%.
- Styrelsens långsiktiga bedömning av fastighetens livslängd utgår från att föreningen följer en underhållsplan som omfattar tiden 2025-2054 och gör årliga avsättningar enligt beräkning i planen. Avsättningarna skapar en betryggande fond för yttre underhåll och möjliggör ett omsorgsfullt underhållsarbete som enligt styrelsens bedömning väsentligt förlänger fastighetens livslängd. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt. Marken innehas med äganderätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna GA:2, GA:3 GA:5, Folkparkens Västra Samfällighetsförening. Samfälligheterna förvaltar park, parkeringsplatser, belysning, dagvatten och VA-anläggningar.

Styrelsen

Erik Lindell	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
John-Olow Nordin	Ledamot
John Ahlborg	Suppleant
Natalie Charo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Gustavsson, Chrislens Ekonomikonsult AB Ordinarie Extern

Valberedning

Agneta Enderin Sjölin

Kristina Wallberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Folkparken 30 i Södertälje, har förvärvats år 2000.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 495 m², varav 1 495 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

I föreningens årsavgifter ingår bredband/TV basutbud, vatten, värme samt försäkring av bostadsrättstillägg.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättadateras löpande och sträcker sig till 2054.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning takfot	2023	Framskjutet
Kontroll av ventiler för värme	2023	Vid behov
Fasadtvätt	2023	Framskjutet
Byte av fjärrvärmecentral	2024	Utfört
Målning av träpartier vid uteplatser och entré	2024	Utfört

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Economy Control i Södertälje AB
Snöröjning	HSB genom Folkparkens Västra Samfällighet
Hissavtal	Hisstech Sverige AB
Fastighetsjour	HSB Södertälje

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har föreningen upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig fram till 2054.

2026 kommer föreningen att behöva övergå till en ny avskrivningsplan enligt K3. Då föreningen har haft en för låg avskrivningsplan tidigare kommer föreningen att behöva öka avskrivningen enligt K3.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 249	1 145	1 043	995
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	95	94	93
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	798	726	660	628
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 383	5 453	5 523	5 594
Sparande (kr) per kvadratmeter	141	22	-30	127
Räntekänslighet %	7	8	8	9
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	215	209	191	192
Resultat efter finansiella poster	106	-478	-180	34
Soliditet %	63	63	63	64

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 402 000	3 224 269	1 368 089	-477 626
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-477 626	477 626
Fond för yttre underhåll		225 000	-225 000	
lanspråktagande för underhåll		-404 770	404 770	
Årets resultat				106 009
Belopp vid årets utgång	10 402 000	3 044 499	1 070 234	106 009

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 070 234
Årets resultat	106 009
<i>Summa</i>	<i>1 176 243</i>

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	225 000
Balanseras i ny räkning	951 243
<i>Summa</i>	<i>1 176 243</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 249 476	1 145 309
Övriga rörelseintäkter	3	10 710	10 756
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 260 186	1 156 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-672 924	-1 075 162
Övriga externa kostnader	5	-71 981	-97 541
Personalkostnader	6	-34 659	-33 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 000	-105 000
Summa rörelsekostnader		-884 564	-1 311 582
Rörelseresultat		375 622	-155 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 200	27 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 813	-349 869
Summa finansiella poster		-269 613	-322 109
Resultat efter finansiella poster		106 009	-477 626
Resultat före skatt		106 009	-477 626
Årets resultat		106 009	-477 626

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7, 8	22 023 300	22 128 300
Markanläggning	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 023 300</i>	<i>22 128 300</i>
Summa anläggningstillgångar		22 023 300	22 128 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 230	4 194
Övriga fordringar inkl klientmedel	11	32 815	38 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 038	110 313
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>140 083</i>	<i>153 314</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		893 087	761 997
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>893 087</i>	<i>761 997</i>
Summa omsättningstillgångar		1 033 170	915 311
SUMMA TILLGÅNGAR		23 056 470	23 043 611

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 402 000	10 402 000
Fond för yttre underhåll	13	3 044 499	3 224 269
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 446 499</i>	<i>13 626 269</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 070 234	1 368 089
Årets resultat		106 009	-477 626
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 176 243</i>	<i>890 463</i>
Summa eget kapital		14 622 742	14 516 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 525 022
Summa långfristiga skulder		0	2 525 022
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		8 047 468	5 627 446
Leverantörsskulder		90 137	117 836
Skatteskulder		63 726	61 161
Övriga skulder	15	19 539	5 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	212 858	189 514
Summa kortfristiga skulder		8 433 728	6 001 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 056 470	23 043 611

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	375 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	105 000
Erhållen ränta	10 200
Erlagd ränta	-279 813
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>211 009</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	13 232
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	11 849

Kassaflöde från den löpande verksamheten 236 090

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-105 000
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -105 000

Årets kassaflöde 131 090

Likvida medel vid årets början 761 997

Likvida medel vid årets slut 893 087

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) med undantag för bedömningen av fastighetens livslängd. Föreningen har valt att följa avskrivningsprinciperna i den ekonomiska planen.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	År
Byggnad	216
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	1 193 076	1 084 870
	Hyror parkering	56 400	57 000
	Överlåtelseavgift	0	3 438
	Öresutjämning	0	1
	Summa	1 249 476	1 145 309

Årsavgifterna inkluderar värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga röresleintäkter	2025	2024
	Fakturerade kostnader, el	10 710	10 756
	Summa	10 710	10 756

Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetskötsel, gård	31 494	53 205
	Snöröjning/sandning	19 213	14 348
	Städning entreprenad	34 536	32 892
	Serviceavtal/reparationer hissar	55 911	62 139
	Myndighetstillsyn	1 480	1 438
	Gård	3 281	788
	Fastighet förbättringar: underhåll enligt plan	0	404 770
	Fastighet reparationer	16 064	15 350
	El	37 901	35 500
	Värme	178 745	189 573
	Vatten	104 110	87 779
	Sophämtning/renhållning	36 909	31 750
	Fastighetsförsäkring	38 514	36 634
	Försäkring, Anticimex	10 303	9 627
	Samfällighetsavgift	15 939	13 218
	Kabel-TV	55 768	55 181
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 756	30 970
	Summa	672 924	1 075 162

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Kreditupplysning	0	124
	Tele- och datakommunikation, hissar	0	18 890
	Revisionsarvode extern revisor	14 825	16 014
	Förvaltningskostnader	41 514	54 841
	Administration	11 061	7 672
	Programvaror	4 581	0
	Summa	71 981	97 541

Not 6	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelse	27 600	27 200
	Sociala avgifter	7 059	6 679
	Summa	34 659	33 879

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 002 000	25 002 000
	Utgående anskaffningsvärden	25 002 000	25 002 000
	Ingående avskrivningar	-2 873 700	-2 768 700
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-105 000	-105 000
	Utgående avskrivningar	-2 978 700	-2 873 700
	Redovisat värde	22 023 300	22 128 300

Not 8	Byggnader taxeringsvärde	2025-12-31	2024-12-31
	Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark	3 364 000	4 485 000
	Summa	21 364 000	23 685 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 400	56 400
	Utgående anskaffningsvärden	56 400	56 400
	Ingående avskrivningar	-56 400	-56 400
	Utgående avskrivningar	-56 400	-56 400
	Redovisat värde	0	0

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 855	17 855
	Utgående anskaffningsvärden	17 855	17 855
	Ingående avskrivningar	-17 855	-17 855
	Utgående avskrivningar	-17 855	-17 855
	Redovisat värde	0	0

Not 11	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Fordran skatt styrelsearvode	0	7 440
	Skattekonto	32 040	31 367
	Dubbelbetalning leverantörsfaktura	775	0
	Summa	32 815	38 807

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Försäkring IF 2026/2025	39 790	38 514
	Försäkring Anticimex 2026/2025	3 508	3 287
	Jonssons Fastighetsjour årsavgift 2026/2025	0	6 176
	Bredband kvartal 1 2026/2025	14 141	13 942
	Bostadsrätterna Sverige Ek förening 2026/2025	4 080	4 530
	Vidarefakturering av kostnader Dansbanan 202307-202512	27 466	16 756
	Hisstech Sverige årsavtal 2025	0	17 078
	Parkering BRF Teatern 202308-202512	13 350	7 650
	Ränta SHB	1 703	2 380
	Summa	104 038	110 313

Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Vid årets början	3 224 269	3 030 460
	Reservering enligt stadgar	225 000	225 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-404 770	-31 191
	Summa	3 044 499	3 224 269

Not 14	Skulder till kreditinstitut				
		Räntesats %	Villkorsändr.	Belopp 251231	Belopp 241231
	Handelsbanken	3,22	2026-01-02	2 214 400	2 214 400
	Handelsbanken	3,22	2026-01-02	599 324	599 324
	Handelsbanken	3,64	2026-06-30	2 420 022	2 525 022
	Handelsbanken	2,72	2026-06-30	2 813 722	2 813 722
	Summa skuld kreditinstitut			8 047 468	8 152 468
	Kortfristig del av skuld			-8 047 468	-5 627 446
	Summa			0	2 525 022

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 15	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Betald källskatt	8 280	0
	Avräkning sociala avgifter	7 059	0
	Skuld styrelsen	0	1 680
	Övriga kortfristiga skulder (felaktig inbetalning)	4 200	4 220
	Summa	19 539	5 900

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Avgifter och hyror	118 561	103 648
	Bokslut	12 000	12 000
	Revision	26 625	11 800
	El december	4 052	4 182
	Värme december	20 291	22 890
	Vatten december	9 182	7 000
	Räntor	22 147	27 994
	Summa	212 858	189 514

Revision 2025 avser både 2024 och 2025 då faktura för 2024 erhållits först 2026.

Not 17	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000
	Summa ställda säkerheter	14 285 000	14 285 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen höjde årsavgifterna 2026 med 15% med en ambition att årsgifterna skall kunna vara oförändrade under de kommande åren.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-17

UNDERSKRIFTER

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Mats Johansson

John-Olow Nordin

Erik Lindell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Gustavsson

Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 00:27

SENT BY OWNER:

Susann Barruk · 20.04.2026 09:57

DOCUMENT ID:

BkDF2IXaZe

ENVELOPE ID:

BJe8K2ImTZg-BkDF2IXaZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF BACKEN I FOLKPARKEN, SÖDERTÄL
JE 20250101-20251231.pdf

14 pages

SHA-512:

b38c92cce214314e24d5ca38bcd362223f20385e028e47
fa35fbfc2543b5225d956e1b95eda50f46107ecc862a095
a8a783edd1494b07d69c7cbee51f62d683d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK DAVID LINDELL eriklindell1977@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:38 20.04.2026 11:36	eID High	Swedish BankID (DOB: 1977/10/10) Swedish BankID (SSN: 197710100335)
2. MATS JOHANSSON matsgu58@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:45 20.04.2026 15:44	eID High	Swedish BankID (DOB: 1955/11/10) Swedish BankID (SSN: 195511101130)
3. JOHN-OLOW NORDIN nordin.johnolow@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:11 20.04.2026 19:11	eID High	Swedish BankID (DOB: 1980/03/09) Swedish BankID (SSN: 198003090274)
4. Lena Anne-Marie Gustafsson lena.gustavsson@chrislens.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 00:27 21.04.2026 00:22	eID High	Swedish BankID (DOB: 1956/05/11) Swedish BankID (SSN: 195605111029)

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed