



Årsredovisning 2025

Brf Folkparken



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Folkparken med säte i Norrköping org.nr. 769629-5414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	förråd	27
2	lokaler (hyresrätt)	105
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 097
Totalt 84 objekt		5 229

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	2025-06-03	
Jonathan Bergström	Ledamot	2025-06-03	
Thomas Månsson	Ledamot	2025-06-03	
Thage Stilus	Ledamot	2025-06-03	
Alexander Bock	Ledamot	2025-06-03	
Yeganeh Ismailova	Ledamot	2025-06-03	
Alessio Bonaldo	Ledamot	2024-06-04	2025-06-03
Alessio Bonaldo	Suppleant	2025-06-03	
Peilin Yu	Suppleant	2025-06-03	
Mirjana Nedic	Suppleant	2025-06-03	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening: Anders Nilsson, Jonathan Bergström, Thage Stilus, Alexander Bock, Thomas Månsson och Yeganeh Ismailova.

På föreningsstämman beslutades att välja Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB, som revisor.

Valberedning har varit: Michael Olsson och Mirjana Nedic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 3 juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% för drift och underhållsdelen och med 15% för den finansiella delen, från och med 1 januari 2025.

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 2026.

Under verksamhetsåret har följande skett i fastigheten:

- Styrelsen beslutade redan förra verksamhetsåret att gå från redovisningsprincip K2 till K3, från och med detta verksamhetsår.

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.
2024	En extra amortering på föreningens lån har skett med 2,5 mkr. 5 st förråd har levererats och monterats.

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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	121	159	223	226
Skuldsättning, kr/kvm	10 526	10 740	11 356	11 501	11 667
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 799	10 962	11 579	11 738	11 896
Räntekänslighet, %	12	13	16	20	20
Energikostnad, kr/kvm	210	207	191	204	158
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	913	772	687	660
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	930	812	719	686
Nettoomsättning, tkr	5 273	4 777	4 087	3 709	3 558
Resultat efter finansiella poster, tkr	-675	-506	-511	-37	-19
Soliditet, %	69	69	68	67	67

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader på föreningens lån samt av avskrivningarna, men dessa är inte likviditetspåverkande. Avskrivningarna påverkas extra i år eftersom man beslutat att gå från regelverk K2 till K3 som redovisningsprincip.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 895 917 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja drift och underhållsdelen med 5% och den finansiella delen med 15% från och med 1 januari 2026.

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	1 600 441	0	118 776	1 719 218
S:a bundet eget kapital, kr	125 240 441	0	118 776	125 359 218
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	30 379	-506 335	-118 776	-594 732
Årets resultat, kr	-506 335	506 335	-675 345	-675 345
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-475 956	0	-794 121	-1 270 077
S:a eget kapital, kr	124 764 485	0	-675 345	124 089 141

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 224 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	-475 956
Årets resultat, kr	-675 345
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 224
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 270 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 270 077

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 272 868	4 777 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 260	63 078
Summa Rörelseintäkter		5 283 128	4 840 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 188 207	-2 249 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 657	-52 706
Personalkostnader	Not 6	-120 030	-112 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 571 262	-1 174 677
Summa Rörelsekostnader		-3 956 155	-3 588 971
Rörelseresultat		1 326 972	1 251 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 081	94 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 036 398	-1 852 175
Summa Finansiella poster		-2 002 317	-1 757 647
Resultat efter finansiella poster		-675 345	-506 335
Resultat före skatt		-675 345	-506 335
Årets resultat		-675 345	-506 335

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	176 735 762	178 307 024
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		176 735 762	178 307 024
Summa Anläggningstillgångar		176 735 762	178 307 024

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 114	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 138 188	1 051 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 539	62 431
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 224 841	1 113 612

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	2 129 023	2 094 955
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 129 023	2 094 955
Summa Omsättningstillgångar		3 353 864	3 208 567

Summa Tillgångar		180 089 626	181 515 591
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 640 000	123 640 000
Fond för yttre underhåll	1 719 218	1 600 441
Summa Bundet eget kapital	125 359 218	125 240 441

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-594 732	30 379
Årets resultat	-675 345	-506 335
Summa Ansamlad förlust	-1 270 077	-475 956

Summa Eget kapital

124 089 141 124 764 486

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	46 911 977	48 618 556
Summa Långfristiga skulder		46 911 977	48 618 556

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 128 075	7 253 069
Leverantörsskulder		113 098	120 709
Skatteskulder		24 640	30 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	19 687	47 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	803 008	681 116
Summa Kortfristiga skulder		9 088 508	8 132 549

Summa Skulder

56 000 485 56 751 105

Summa Eget kapital och skulder

180 089 626 181 515 591

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 326 972	1 251 312
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 571 262	1 174 677
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 571 262	1 174 677
Erhållen ränta	34 081	94 528
Erlagd ränta	-2 036 398	-1 852 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 917	668 342
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 001	194 502
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	132 767	-98 458
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	56 766	96 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	952 683	764 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-831 573	-3 146 549
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-831 573	-3 146 549
Årets kassaflöde	121 110	-2 382 163
Likvida medel vid årets början	3 123 898	5 506 061
Likvida medel vid årets slut	3 245 008	3 123 898

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Det här är första året som föreningen redovisar enligt (K3), och därav har inte jämförelsetalen räknats om.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	400 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Individuell mätning av el (IMD) samt bredband/kabel-TV ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el (IMD) samt bredband/kabel-TV ingår i årsavgiften.

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 722 828	4 313 928
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	259 364	228 269
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	113 352	113 352
	Hyror lokaler	177 456	173 388
	Hyror övrigt	22 217	21 900
	Övriga primära intäkter	13 427	22 640
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 308 644	4 873 477
	Hyresbortfall	-35 776	-96 272
	<i>Summa</i>	-35 776	-96 272
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 272 868	4 777 205

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 739	57 984
	Övriga sekundära intäkter	5 521	5 094
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 260	63 078

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-539 772	-519 153
	Snö och halk-bekämpning	-20 153	-42 156
	Reparationer	-104 185	-269 622
	Planerat underhåll	-31 224	-23 375
	Försäkringsskador	-73 966	0
	El	-569 390	-602 320
	Uppvärmning	-308 026	-272 137
	Vatten	-218 342	-203 488
	Sophämtning	-124 654	-102 287
	Fastighetsförsäkring	-54 867	-50 432
	Kabel-TV och bredband	-134 289	-133 123
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-9 340	-15 300
	Övriga driftkostnader	0	-15 799
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 188 207	-2 249 191

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 427	-22 640
	Extern revision	-20 200	-19 450
	Konsultkostnader	-35 094	-2 059
	Medlemsavgifter	-7 110	-7 110
	Övriga förvaltningskostnader	-826	-1 448
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 657	-52 706
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 600	-76 200
	Sociala avgifter	-19 854	-19 093
	Övriga personalkostnader	-19 576	-17 103
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-120 030	-112 396

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 500 000	117 500 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	71 900 825	71 900 825
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	189 400 825	189 400 825
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 093 801	-9 919 123
	Årets avskrivningar	-1 571 262	-1 174 677
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 665 063	-11 093 801
	<i>Utgående redovisat värde</i>	176 735 762	178 307 024
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	718 000	1 302 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	228 000
	Summa	135 934 000	134 530 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 860 000	65 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	65 860 000	65 860 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 115 985	1 028 943
	Övriga fordringar	22 203	22 238
	Summa Övriga fordringar	1 138 188	1 051 181
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 129 023	2 094 955
	Summa Kassa och bank	2 129 023	2 094 955

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,68%	2026-09-14	7 296 502	0
SBAB	2,66%	2027-09-13	6 421 501	700 000
SBAB	4,19%	2027-09-15	21 734 000	0
SBAB	3,71%	2028-05-19	19 588 049	131 573
			55 040 052	831 573

Långfristig del	46 911 977
Nästa års amortering av långfristig skuld	831 573
Lån som ska konverteras inom ett år	7 296 502
Kortfristig del	8 128 075
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	831 573
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 326 292
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,68%	2026-09-14	7 296 502	0
SBAB	2,66%	2027-09-13	6 421 501	700 000
SBAB	4,19%	2027-09-15	21 734 000	0
SBAB	3,71%	2028-05-19	19 588 049	131 573
			55 040 052	831 573

Nästa års amortering av långfristig skuld	831 573
Lån som ska konverteras inom ett år	7 296 502
Kortfristig del	8 128 075

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	11 211	0
Källskatt /sociala avgifter	0	41 953
Övriga kortfristiga skulder	8 476	5 102
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 687	47 055

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	413 735	412 762
	Övriga upplupna kostnader	389 273	268 354
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	803 008	681 116

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Folkparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:13:38



Yeganeh Ismailova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:35:55



Thomas Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:14:10



Alexander Bock

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:08:50



Thage Stilus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:23:09



Jonathan Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:48:47



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:47:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Folkparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:47:53



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.