

# Årsredovisning

## Brf Folium

Org nr 769637-5851

Styrelsen för Brf Folium  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



# Innehållsförteckning

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse            | 3  |
| Resultaträkning                   | 6  |
| Balansräkning                     | 7  |
| Kassaflödesanalys                 | 9  |
| Noter                             | 10 |
| Underskrifter                     | 15 |
| Definitioner av använda nyckeltal | 16 |

## Kontaktinformation

Brf Folium  
Segersällsvägen 3, 177 54 Järfälla



## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

### Föreningens fastighet

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:             | Jakobsberg 18:35, 18:34 och 18:37 |
| Adress:                           | Segersällsv 3-9, Snapphanev 49-61 |
| Tomt                              | Äganderätt                        |
| Fastigheternas sammanlagda areal: | 2 448 kvm                         |
| Bostadsarea (BOA)                 | 1 823 kvm                         |
| Antal bostadslägenheter           | 31                                |
| 2 r o k i tre plan                | 18                                |
| 4 r o k i två plan                | 13                                |
| P-platser                         | 17                                |
| Byggnadsår                        | 2018-2021                         |

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2023;

Jakobsberg 18:34

|         |                  |
|---------|------------------|
| Byggnad | 11 400 000       |
| Mark    | <u>2 488 000</u> |
|         | 13 888 000       |

Jakobsberg 18:35

|         |                  |
|---------|------------------|
| Byggnad | 17 000 000       |
| Mark    | <u>3 944 000</u> |
|         | 20 944 000       |

Jakobsberg 18:37

|         |                  |
|---------|------------------|
| Byggnad | 11 800 000       |
| Mark    | <u>2 580 000</u> |
|         | 14 380 000       |

### Fastighetens tekniska status

Fastigheten värms frånluftspump i varje bostad för 4: or Bergvärme för 2 or Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Fastigheten är ansluten till fibernät. Varje medlem får teckna individuellt abonnemang.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Föreningen arbetar med en underhållsplan med avsätter i år enligt ekonomisk plan.



## Bostadsrättsföreningen

Föreningen har sitt säte i Järfälla, Stockholms län.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening<sup>1</sup>.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-06-07. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-06-07.

### Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 45 medlemmar fördelade på 31 medlemslägenheter.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen och trappstädning har utförts av SBC.

Avtal finns med Eon om elleverans.

Avtal finns med Järfälla kommun om vattenleverans och sophämtning

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft protokollförda styrelsemöten minst varje månad, inklusive 1 konstituerande.

## Styrelsen

Styrelsen fick vid årsstämman 2024 följande sammansättning.

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Isa Embretsen       | Ledamot, ordförande |
| Isabelle Jidmar     | Ledamot             |
| Duresh Gali         | Ledamot             |
| Zaynab Al-Hakim     | Ledamot             |
| Elvira Einarsson    | Suppleant           |
| Shakila Emami Angaz | Suppleant           |

### Revisor

Anders Von Scheele, Rävissor AB

### Årets överlåtelse

Under året har fem överlåtelse av lägenheter skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

### Årets händelser

Under året har inga större förändringar genomförts, och det finns inga planerade större renoveringar under det kommande året. Dock har föreningen tecknat ett gemensamt avtal för internet, där boende faktureras månadsvis enligt avi. Dessutom betalar flerbostadshuset numera för värme enligt en schablonberäkning.

Föreningen har fr om 1 januari bytt förvaltare till Nabo.

### Föreningens ekonomi

Årets resultat är ett underskott på 300 tkr men rensat från avskrivningar ger resultatet från årets verksamhet ett positivt resultat på 330 tkr

Ser man på hela likvidflödet under året med hänsyn tagit till investeringar, amorteringar och förändring i rörelseresultatet är kassaflödet negativt med 225 tkr.



## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond    | Balanserat resultat | Årets resultat  | Totalt            |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>66 065 000</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>      | <b>-645 759</b>     | <b>-190 264</b> | <b>65 228 977</b> |
| Resultatdisp enl stämman:      |                    |                     |               |                     |                 |                   |
| Avsättning till yttre fond     |                    |                     | 91 150        | -91 150             |                 |                   |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                     |               | -190 264            | 190 264         |                   |
| Årets resultat                 |                    |                     |               |                     | -299 785        | -299 785          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>66 065 000</b>  | <b>0</b>            | <b>91 150</b> | <b>-927 173</b>     | <b>-299 785</b> | <b>64 929 192</b> |

## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 1682       | 1596       | 1109       | 585        |            |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | -300       | -190       | -264       | -312       |            |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt            | 29,99%     | 27,62%     | 25,57%     | 1,44%      |            |
| Soliditet, %                                        | 74,0       | 73,0       | 74,0       | 72,0       |            |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr               | 872        | 852        | 439        | 151        |            |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna, % | 94,50%     | 97,28%     | 94,80%     | 94,22%     |            |
| Sparande per kvm, kr                                | 94 545     | 96 216     | 179 062    | 410 690    |            |
| Energikostnad per kvm                               | 142        | 190        | 168        | 53         |            |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr           | 12 442     | 12 545     | 12 339     | 13 994     |            |
| Skuldsättningsgrad %                                | 35         | 35         | 34         | 39         |            |
| Skuldkvot/Räntekänslighet                           | 13,5       | 14,3       | 20,3       | 43,6       |            |
| Genomsnittlig skuldränta, %                         | 2,21       | 1,94       | 1,18       | 0,03       |            |
| Skuldsättning per kvm, kr                           | 12 442     | 12 545     | 12 339     | 13 994     |            |
| Fastighetens belåningsgrad, %                       | 26,0       | 26,1       | 25,5       | 28,0       |            |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 36 240     | 36 240     | 36 240     | 36 240     |            |

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

## Resultatdisposition

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat:                |            |
| Balanserat resultat                                             | -927 173   |
| Årets resultat                                                  | -299 785   |
|                                                                 | -1 226 958 |
| Styrelsen föreslår att:                                         |            |
| Till yttre fond avsätts 50 kr per kvm BOA enligt ekonomisk plan | 91 150     |
| I ny räkning överföres                                          | -1 318 108 |
|                                                                 | -1 226 958 |

## RESULTATRÄKNING

|                                                 | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                   | 1   | 1 724 130                | 1 596 272                |
| Övriga intäkter                                 | 1   | 195 631                  | 46 604                   |
|                                                 |     | <b>1 919 761</b>         | <b>1 642 876</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                 | 2   | -880 770                 | -662 304                 |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -209 782                 | -115 192                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 4   | -630 266                 | -614 780                 |
| Summa fastighetskostnader                       |     | <b>-1 720 818</b>        | <b>-1 392 276</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>198 943</b>           | <b>250 600</b>           |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>       |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                   |     | 5 647                    | 30                       |
| Räntekostnader fastighetslån                    |     | -504 375                 | -440 894                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>-299 785</b>          | <b>-190 264</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |     | <b>-299 785</b>          | <b>-190 264</b>          |

## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader, mark och markanläggning           | 5   | 87 178 877        | 87 794 427        |
| Inventarier                                  | 6   | 326 034           | 340 750           |
|                                              |     | <b>87 504 911</b> | <b>88 135 177</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>87 504 911</b> | <b>88 135 177</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 10 197            | 2 423             |
| Övriga fordringar                            |     | 33                | 33                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7   | 21 614            | 19 584            |
|                                              |     | <b>31 844</b>     | <b>22 040</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>443 282</b>    | <b>667 944</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>475 126</b>    | <b>689 984</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>87 980 037</b> | <b>88 825 161</b> |



## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 66 065 000        | 66 065 000        |
| Yttre reparationsfond                        |     | 91 150            | 0                 |
|                                              |     | <b>66 156 150</b> | <b>66 065 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -927 173          | -645 759          |
| Årets resultat                               |     | -299 785          | -190 264          |
|                                              |     | <b>-1 226 958</b> | <b>-836 023</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>64 929 192</b> | <b>65 228 977</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 8   | 10 915 500        | 11 029 500        |
|                                              |     | <b>10 915 500</b> | <b>11 029 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 11 766 695        | 11 840 587        |
| Leverantörsskulder                           |     | 224 799           | 577 558           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 12 987            | 12 987            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9   | 130 864           | 135 552           |
|                                              |     | <b>12 135 345</b> | <b>12 566 684</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>87 980 037</b> | <b>88 825 161</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                             |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | 198 943                  | 250 600                  |
| Årerföring gjorda avskrivningar                                                             | 630 266                  | 614 780                  |
| <b>Kassaflöden från den löpande verksamheten<br/>före betalda räntor och inkomstskatter</b> | <b>829 209</b>           | <b>865 380</b>           |
| Erhållen ränta                                                                              | 5 647                    | 30                       |
| Erlagd ränta                                                                                | -504 375                 | -440 894                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                             | <b>330 481</b>           | <b>424 516</b>           |
| <b>Förändring av rörelseresultat</b>                                                        |                          |                          |
| Kortfristiga fordringar - förändring                                                        | -9 804                   | 220 377                  |
| Leverantörsskulder- förändring                                                              | -352 759                 | 272 222                  |
| Kortfristiga skulder - förändring                                                           | -4 688                   | -243 841                 |
| <b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>                                                      | <b>-367 251</b>          | <b>248 758</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                             |                          |                          |
| Investering i anläggningstillgång                                                           | 0                        | -509 943                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                             | <b>0</b>                 | <b>-509 943</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                            |                          |                          |
| Nytt lån                                                                                    | 0                        | 672 816                  |
| Amortering av skuld                                                                         | -187 892                 | -296 385                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                            | <b>-187 892</b>          | <b>376 431</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                     | <b>-224 662</b>          | <b>539 762</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                       | <b>667 944</b>           | <b>128 182</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                         | <b>443 282</b>           | <b>667 944</b>           |

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10(K2) Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade mot föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

|                |        |
|----------------|--------|
| Byggnad        | 100 år |
| Installationer | 25 år  |

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2024. Föreningen betalar i år ingen fastighetsavgift, då rådande värdeår är undantagit från beskattning.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

## Upplysningar till enskilda poster

| Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter         | 2024-01-01       | 2023-01-01       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
| Årsavgifter bostadsrätt                     | 1 589 337        | 1 552 851        |
| Intäkter utfakturerade driftkostnader       | 28 240           | 0                |
| Intäkter bredband                           | 42 237           | 0                |
| Hyresintäkter garage o p-plats              | 37 026           | 35 700           |
| Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter   | 15 950           | 2 321            |
| Avgifter 2:a handsuthyrning                 | 9 205            | 4 380            |
| Övriga intäkter                             | 2 135            | 1 020            |
| <b>Summa</b>                                | <b>1 724 130</b> | <b>1 596 272</b> |
|                                             |                  |                  |
| Not 1 Övriga intäkter                       | 2024-01-01       | 2023-01-01       |
|                                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
| Elstöd                                      | 0                | 21 483           |
| Vidarfakturerade kostnader                  | 32 300           | 25 121           |
| Försäkringersättning                        | 163 331          | 0                |
| <b>Summa</b>                                | <b>195 631</b>   | <b>46 604</b>    |
|                                             |                  |                  |
| Not 2 Driftkostnader                        | 2024-01-01       | 2023-01-01       |
|                                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
| <u>Fastighetsskötsel</u>                    |                  |                  |
| Fastighetsskötsel entreprenad               | -88 763          | -89 022          |
| Städning                                    | -19 058          | -15 318          |
| Material och förbrukningsinventarier        | -2 282           | -5 031           |
| Ovk, Energideklartion                       | -23 033          | -41 875          |
| Serviceavtal                                | -11 421          | -7 352           |
| Kostnader som vidarefakturerats             | -32 314          | 0                |
| Övriga externa kostnader                    | 0                | -9 558           |
| <b>Summa</b>                                | <b>-176 871</b>  | <b>-168 156</b>  |
|                                             |                  |                  |
| <u>Reparationer</u>                         |                  |                  |
| Reparation installationer                   | -295 332         | -36 503          |
| Reparation utvändigt                        | -3 475           | 0                |
| <b>Summa</b>                                | <b>-298 807</b>  | <b>-36 503</b>   |
|                                             |                  |                  |
| <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u> |                  |                  |
| El                                          | -112 877         | -222 837         |
| Vatten o avlopp                             | -146 323         | -123 475         |
| Sophämtning                                 | -72 924          | -69 184          |
| Dataprogram och bredbandskostnader          | -35 463          | -709             |
| <b>Summa</b>                                | <b>-367 587</b>  | <b>-416 205</b>  |



Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring   | -37 505        | -24 170        |
| Fastighetsskatt bostad | 0              | -17 270        |
| <b>Summa</b>           | <b>-37 505</b> | <b>-41 440</b> |

**Summa driftkostnader** **-880 770** **-662 304**

**Not 3 Övriga externa kostnader**

**2024-01-01** **2023-01-01**  
**2024-12-31** **2023-12-31**

|                                 |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| Förvaltningsarvode              | -49 989 | -68 354 |
| Styrelse o årsmöteskostnader    | -54 619 | -4 067  |
| Revisionskostnader              | -17 881 | -33 000 |
| Konsultarvoden                  | -72 541 | 0       |
| Övriga administrationskostnader | -14 752 | -9 771  |

**Summa** **-209 782** **-115 192**

**Not 4 Avskrivningar enligt plan**

**2024-01-01** **2023-01-01**  
**2024-12-31** **2023-12-31**

|                                                           |          |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|----------|
| Avskrivningar på byggnader                                | -615 550 | -613 488 |
| Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar | -14 716  | -1 292   |

**Summa** **-630 266** **-614 780**



**Not 5 Byggnader, mark och markanläggning**

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnader</b>                                       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 89 011 287        | 88 843 386        |
| Årets anskaffningar                                    | 0                 | 206 201           |
| Omklassificeringar                                     | 0                 | -38 300           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>89 011 287</b> | <b>89 011 287</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan                     | -1 216 860        | -603 372          |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -615 550          | -613 488          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 832 410</b> | <b>-1 216 860</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>87 178 877</b> | <b>87 794 427</b> |
| <b>varav mark</b>                                      | <b>27 456 314</b> | <b>27 456 314</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>87 178 877</b> | <b>87 794 427</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Byggnader                                              | 40 200 000        | 40 200 000        |
| Mark                                                   | 9 012 000         | 9 012 000         |
| <b>Summa</b>                                           | <b>49 212 000</b> | <b>49 212 000</b> |

**Not 6 Maskiner o inventarier**

|                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                             | 342 042        | 0              |
| Årets inköp                                            | 0              | 342 042        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>342 042</b> | <b>342 042</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan                     | -1 292         | 0              |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -14 716        | -1 292         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-16 008</b> | <b>-1 292</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>326 034</b> | <b>340 750</b> |

**Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

|                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring              | 12 523        | 11 937        |
| Övriga förutbetalda driftskostnader | 9 091         | 7 647         |
| <b>Summa</b>                        | <b>21 614</b> | <b>19 584</b> |

#### Not 8 Långfristiga skulder

| Kreditgivare                        | Ränta | Villkors<br>ändring | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------|-------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Danske Bank                         | 3,03% | 2025-03-30          | 5 056 695         | 5 079 587         |
| Danske Bank                         | 1,32% | 2026-09-30          | 11 029 500        | 11 143 500        |
| Danske Bank                         | 3,03% | 2025-03-30          | 6 596 000         | 6 647 000         |
| <b>Summa</b>                        |       |                     | <b>22 682 195</b> | <b>22 870 087</b> |
| Nästa års beräknade amorteringar    |       |                     | 114 000           | 182 000           |
| Lån som omsätts nästa år            |       |                     | 11 652 695        | 11 658 587        |
| <b>Summa kortfrist del av lån</b>   |       |                     | <b>11 766 695</b> | <b>11 840 587</b> |
| <b>Summa långfristig del av lån</b> |       |                     | <b>10 915 500</b> | <b>11 029 500</b> |

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

#### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter              | 99 761         | 127 552        |
| Revisionskostnader                           | 12 000         | 8 000          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 103         | 0              |
| <b>Summa</b>                                 | <b>130 864</b> | <b>135 552</b> |

Not 11 Ställda säkerheter

|                             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut |            |            |
| Fastighetsinteckningar      | 98 000 000 | 98 000 000 |
| Summa                       | 98 000 000 | 98 000 000 |
| Enentualförpliktelser       | Inga       | Inga       |

Stockholm / 2025

Isa Embbretsen  
Styrelseordförande

Duresh Gali

Zaynab Al-Hakim

Isabelle Jidmar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025- enligt digital signering

Rävisor AB

Anders Von Scheele  
Revisor



## Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**  
Beräknas som räntekostnader/intäkter  
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.  
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.  
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**  
Beräknas som Skulder/Eget kapital  
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)  
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**  
Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar  
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**  
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.  
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**  
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**  
Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**  
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm  
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.
- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folium, 769637-5851

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Folium** för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Folium** för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Rävisor AB

Anders von Scheele  
Revisor