

Årsredovisning

för

Brf Folke

702000-6016

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12

Styrelsen för Brf Folke får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Folke är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rudan Mindre 11 i Stockholms kommun samt innehar sin mark med äganderätt.

Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen har en underhållsplan

Fastighet

Fastigheten Rudan Mindre 11 ligger i Stockholms kommun och består av 10 lägenheter där samtliga upplåts med bostadsrätt samt 2 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 42 804 000 kr varav byggnadsvärdet utgörs av 12 882 000 kr.

Total BOA enligt senaste taxeringsbeskedet är 836 kvm.

Total LOA enligt senaste taxeringsbeskedet är 134 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer:

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-06-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lars Rehn
 Liv Höglund
 Åsa Cheadle Nyström
 Jan Engqvist Stöck

Suppleanter: Isabella Priem
 Fanny Boëthius

Revisor: Louise Di Luca

Valberedning: Mats Nyström

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	17
Antal tillkommande medlemmar under året	1
Antal avgående medlemmar under året	1
Antal medlemmar vid årets slut	17

Det har under året skett 1 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna med 10% från 240101.

Under räkenskapsåret har föreningen utfört en stamspolning, haft årlig hissbesiktning samt installerat Axema passersystem.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	871	774	769	764
Resultat efter finansiella poster	-138	-582	-11	77
Soliditet (%)	74	2	13	14
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	422	386	392	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	41	42	38	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 124	4 124	4 124	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 785	4 785	4 785	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	70	-63	142	0
Räntekänslighet (%)	11	12	12	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	206	177	0

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året lagt om sina lån och därmed fått ökade räntekostnader med mer än det dubbla mot tidigare år och gjort en uppskrivning av byggnadsvärdet. Detta i kombination med avskrivningar, planerat underhåll och fortsatt ökade leverantörskostnader påverkar dämed resultatet negativt. Det planerade underhållsarbetet om 65 835 kr kommer att tas i anspråk från underhållsfonden i bokslutsdispositionen.

Föreningen kommer inte höja årsavgifterna nästkommande räkenskapsår utan kommer istället att arbeta med kostnaderna för att täcka den löpande driften.

Uppskrivning av fastighetens bokförda värde

Då föreningen riskerar att få en negativ soliditet pga att medlemsinsatserna varit låga i förhållande till föreningens avskrivningskostnader och ackumulerade underskott har styrelsen beslutat att nyttja möjligheten att skriva upp fastighetens bokförda värde. Som underlag för denna uppskrivning har fastighetens byggnadsvärde vid taxeringen 2022 använts.

Uppskrivningen kommer att minskas under en tidsperiod om 50 år och beräknas vara helt avskriven efter utgången av år 2074. Minskningen av uppskrivningen sker mot värdet i uppskrivningsfond och påverkar inte föreningens ekonomiska resultat i form av ökade avskrivningskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- & uppskriv.fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 030 581	4 000	924 666	-2 292 347	-581 871	85 029
Uppskrivn. byggn.värde		12 882 000				12 882 000
Värdeminsk. byggn.värde		-21 470		21 470		0
Disposition av föregående års resultat:				-581 871	581 871	0
Avsättn. till yttre fond			128 412	-128 412		0
I anspråkstag. yttre fond			-373 662	373 662		0
Årets resultat					-138 089	-138 089
Belopp vid årets utgång	2 030 581	12 864 530	679 416	-2 607 498	-138 089	12 828 940

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 607 498
årets förlust	-138 089
	-2 745 587

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	128 412
i anspråkstagande	-65 835
i ny räkning överföres	-2 808 164
	-2 745 587

I enlighet med stadgarnas §35 skall avsättning till yttre underhåll ske med 0,3% av fastighetenstaxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	870 828	773 757
Summa rörelseintäkter		870 828	773 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-475 959	-912 290
Handelsvaror		-68 308	0
Övriga externa kostnader	4	-134 380	-127 300
Personalkostnader	5	-279	-8 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 397	-147 323
Summa rörelsekostnader		-840 323	-1 195 099
Rörelseresultat		30 505	-421 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 504	23 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 098	-184 263
Summa finansiella poster		-168 594	-160 529
Resultat efter finansiella poster		-138 089	-581 871
Resultat före skatt		-138 089	-581 871
Årets resultat		-138 089	-581 871

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	16 097 922	3 364 775
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 526	42 070
Summa materiella anläggningstillgångar		16 127 448	3 406 845

Summa anläggningstillgångar

16 127 448

3 406 845

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	7 107	5 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 020	58 844
Summa kortfristiga fordringar		71 127	64 021

Kassa och bank

Kassa och bank		1 033 573	1 026 044
Summa kassa och bank		1 033 573	1 026 044
Summa omsättningstillgångar		1 104 700	1 090 065

SUMMA TILLGÅNGAR

17 232 148

4 496 910

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		98 262	98 262
Kapitaltillskott		1 932 319	1 932 319
Uppskrivningsfond	10	12 860 530	0
Reservfond		4 000	4 000
Fond för yttre underhåll		679 416	924 666
Summa bundet eget kapital		15 574 527	2 959 247

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 607 498	-2 292 347
Årets resultat		-138 089	-581 871
Summa fritt eget kapital		-2 745 587	-2 874 218
Summa eget kapital		12 828 940	85 029

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		13 210	25 478
Skatteskulder		0	3 321
Övriga skulder		157 400	157 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	232 598	225 682
Summa kortfristiga skulder		4 403 208	4 411 881

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 232 148

4 496 910

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-138 089

-581 871

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

161 397

147 323

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

23 308

-434 548

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

9 990

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 106

-7 428

Förändring av leverantörsskulder

-12 268

23 228

Förändring av kortfristiga skulder

3 595

2 372

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 529

-406 387

Årets kassaflöde

7 529

-406 387

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 026 044

1 432 430

Likvida medel vid årets slut

1 033 573

1 026 044

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	87 År
Uppskrivning byggnadsvärde	50 År
Stamrening	50 År
Fasadrening	30 År
Isolerglas	10 År
Fibernät	10 År
Inventarier	10 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. El ingår ej i föreningens årsavgift.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkt Lokaler	476 213	408 131
Årsavgifter Bostäder	328 987	299 079
Bredbandsavgift	23 880	23 880
Fastighetsskatt	39 879	40 312
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 886	2 363
Öresutjämning	-17	-8
	870 828	773 757

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten och bredband

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El för belysning	20 878	19 236
Värme	191 087	152 570
Vatten och avlopp	41 931	27 529
Städning	24 516	22 845
Sophämtning	54 793	37 196
Snöröjning	12 913	18 313
Rep & Underhåll	22 432	541 540
Rep & Underh Installationer, Hissar	14 145	17 596
Bredband	26 630	23 880
Fastighetsförsäkringspremier	46 701	39 461
Fastighetsskötsel och förvaltning	9 215	8 958
KabelTV	3 372	3 166
Övriga fastighetskostnader	7 346	0
	475 959	912 290

Not 4 Övriga Externa Kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 340	58 079
Förvaltningskostnader	44 852	42 104
Övriga förvaltningskostnader	6 656	5 730
Övriga Serviceavtal	15 917	15 302
Bankkostnader	3 652	3 559
Övriga externa kostnader	6 963	2 526
	134 380	127 300

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden		
Styrelse- och revisorsarvode	0	5 997
Sociala avgifter	279	2 189
Totala Arvoden	279	8 186

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 247 256	5 247 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 247 256	5 247 256
Ingående avskrivningar	-1 882 481	-1 747 702
Årets avskrivningar	-127 383	-134 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 009 864	-1 882 481
Årets uppskrivningar	12 882 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-21 470	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 860 530	0
Utgående redovisat värde	16 097 922	3 364 775
Taxeringsvärden byggnader	12 882 000	12 882 000
Taxeringsvärden mark	29 922 000	29 922 000
	42 804 000	42 804 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 449	125 449
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 449	125 449
Ingående avskrivningar	-83 379	-70 835
Årets avskrivningar	-12 544	-12 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 923	-83 379
Utgående redovisat värde	29 526	42 070

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 302	5 177
Skattefordran	1 805	0
	7 107	5 177

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-tv	856	843
Bredband	7 960	5 970
Emvix	11 389	11 213
Schneider	6 745	6 473
IF Skadeförsäkring	37 070	34 345
	64 020	58 844

Not 10 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets uppskrivning	12 882 000	
Årets värdeminskning	-21 470	0
Belopp vid årets utgång	12 860 530	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,602	2025-03-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	3,620	2025-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,959	2025-01-28	500 000	500 000
			4 000 000	4 000 000

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 607	14 556
El	2 073	2 132
Värme	25 645	24 331
Förskottsbetalda hyror	157 440	157 101
Upplupna Styrelse- och revisionsarvoden	17 673	17 991
Vatten och avlopp	6 993	-1 171
Hushållsavfall	7 750	6 200
Upplupna sociala avgifter	4 339	3 742
Övriga upplupna kostnader	78	800
	232 598	225 682

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Lars Rehn

Liv Höglund

Åsa Cheadle Nyström

Jan Engqvist Stöck

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

Louise Di Luca

Förtroendevald revisor