



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Folkparken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Folkparken med säte i Norrköping org.nr. 769629-5414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	100
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 097
Totalt 79 objekt		5 197

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	2023-06-07	2025-06-06
Thage Stilus	Ledamot	2022-06-07	2024-06-06
Thomas Månsson	Ledamot	2023-06-07	2025-06-06
Ella Sobolewska	Ledamot	2023-06-07	2025-06-06
Alessio Bonaldo	Ledamot	2023-06-07	2025-06-06
Alexander Bock	Ledamot	2022-06-07	2024-06-06
Elin Ohlsén	Suppleant	2023-06-07	2025-06-06



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thage Stilus och Alexander Bock.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av: Anders Nilsson, Ella Sobolewska, Alessio Bonaldo, Thomas Månsson, Thage Stilus och Alexander Bock.

På årsstämman beslutades att välja Christina Cederlöf som revisor med Joakim Häll som revisorssuppleant, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joanna Åhman och Michael Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 juni 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts fr.o.m. 2023-01-01 med 20% för drift och underhållsdelen samt med 15% för den finansiella delen.

Föreningen har en 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 med anledning av budgetarbetet för verksamhetsår 2024, beslutades om en höjning av årsavgifterna med totalt 20% för drift och underhållsdelen samt för finansiella delen from 2024-01-01.

En ansökan om el-stöd är gjord till Skatteverket och i juli utbetalades ett belopp med 133.546 sek.

Under verksamhetsåret har följande skett i fastigheten:

Upphandling och installation av nytt portlåssystem slutförd.

Löpande underhåll har gjorts av fönster, förrådsdörrar, soprum samt portar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 portlåssystem. Uppgradering av hissar har skett med nytt nödlarmsystem.
2022	Upphandling av nytt portlåssystem slutförd. Byte av elleverantör från Bixia till Norrtälje energi. Fiberanslutning har skett i fastigheten av Tele2.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 år

Entrédörrarbyte dörr-öppnare/stängare
Fasadvätt markplan tvätt av fasad
Soprum sanering & målning
Trapphus & hisskorgar målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	223	226	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 356	11 501	11 667	11 830	12 009
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 579	11 738	11 896	12 062	12 245
Räntekänslighet, %	16	20	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	204	158	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	772	687	660	599	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	719	686	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 087	3 709	3 558	3 573	4 151
Resultat efter finansiella poster, tkr	-511	-37	-19	31	193
Soliditet, %	68	67	67	67	67

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019-2020. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgift/totala intäkter % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/kabel-TV.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader på föreningens lån samt planerat underhåll, som är av engångskaraktär. Det negativa resultatet förklaras även bland annat av avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Årets sparande är 159 kr/kvm och för att inte försämra sparandet och kunna möta upp ökade räntekostnader, så har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 20% från och med 1 januari 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	1 471 725	0	2 091	1 473 816
S:a bundet eget kapital, kr	125 111 725	0	2 091	125 113 816
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	707 417	-37 231	-2 091	668 095
Årets resultat, kr	-37 231	37 231	-511 090	-511 090
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	670 186	0	-513 181	157 005
S:a eget kapital, kr	125 781 911	0	-511 090	125 270 821

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 297 909 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	670 186
Årets resultat, kr	-511 090
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	297 909
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	157 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	157 005

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 079 497	3 697 189
Övriga rörelseintäkter	3	138 690	43 884
Summa rörelseintäkter		4 218 187	3 741 073
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 146 556	-1 769 471
Övriga externa kostnader	5	-194 066	-175 719
Personalkostnader och arvoden	6	-92 917	-60 778
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 174 677	-1 174 677
Summa rörelsekostnader		-3 608 216	-3 180 645
Rörelseresultat		609 971	560 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 947	20 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 204 008	-618 611
Summa finansiella poster		-1 121 061	-597 659
Resultat efter finansiella poster		-511 090	-37 231
Årets resultat		-511 090	-37 231

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	179 481 702	180 656 379
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>179 481 702</i>	<i>180 656 379</i>
Summa anläggningstillgångar		179 481 702	180 656 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	21 912
Övriga fordringar	8	2 399 759	2 404 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 894	214 634
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 491 653</i>	<i>2 641 144</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 243 250	3 160 303
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 243 250</i>	<i>3 160 303</i>
Summa omsättningstillgångar		5 734 903	5 801 447
SUMMA TILLGÅNGAR		185 216 604	186 457 826

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 640 000	123 640 000
Fond för yttre underhåll		1 473 816	1 471 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		125 113 816	125 111 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		668 095	707 417
Årets resultat		-511 090	-37 231
<i>Summa fritt eget kapital</i>		157 004	670 186
Summa eget kapital		125 270 821	125 781 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	41 453 626	17 443 003
Summa långfristiga skulder		41 453 626	17 443 003
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 564 547	42 387 456
Leverantörsskulder		305 219	63 533
Aktuella skatteskulder		30 600	30 870
Övriga skulder	12	4 019	17 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	587 772	733 135
Summa kortfristiga skulder		18 492 157	43 232 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 216 604	186 457 826

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-511 090	-37 231
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 174 677	1 174 677
Kassaflöde från löpande verksamhet	663 587	1 137 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	10 958	-154 267
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	80 668	28 939
Kassaflöde från löpande verksamhet	755 213	1 012 118
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-812 285	-803 728
Årets kassaflöde	-57 072	208 390
Likvida medel vid årets början	5 563 133	5 354 743
Likvida medel vid årets slut	5 506 061	5 563 133

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 91 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 400 kr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter	3 594 888	3 054 024
Hyrer	144 600	193 276
Intäkter bredband/kabel-TV	113 352	113 352
Intäkter el	226 657	336 537
Summa nettoomsättning	4 079 497	3 697 189

3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	7 878	12 080
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (Bl.a. återbäring LF)	0	22 736
Ersättning från försäkringsbolag	0	9 068
Intäkt el-stöd	130 812	0
Övriga rörelseintäkter	138 690	43 884

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	198 187	134 778
Underhåll enligt plan	297 908	22 313
Elavgifter	487 424	660 277
Uppvärmningsavgifter	303 790	213 776
Vatten och avlopp	203 958	189 300
Sophämtning	85 009	87 820
Försäkringar	45 783	42 934
Kabel-TV	127 552	116 430
Fastighetsskötsel	381 645	286 545
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	15 300	15 300
Summa driftskostnader	2 146 556	1 769 471

5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	16 800	15 700
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	131 144	124 091
Övriga förvaltningskostnader	797	816
Konsultarvoden	9 817	0
Övriga kostnader, avdragsgilla	600	0
Möteskostnader	18 198	14 326
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	7 878	12 080
Kostnad för hemsida	1 721	1 696
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	7 110	7 010
Summa övriga externa kostnader	194 066	175 719

6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	74 300	48 600
Sociala avgifter	18 617	12 178
Summa personalkostnader och arvoden	92 917	60 778

7 Byggnader och mark

2023-12-31 2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 117 500 000 117 500 000

Ingående anskaffningsvärde mark 71 900 825 71 900 825

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 189 400 825 189 400 825**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar -8 744 446 -7 569 768

Årets avskrivningar -1 174 677 -1 174 677

Utgående ackumulerad avskrivning -9 919 123 -8 744 446**Utgående redovisat värde****179 481 702 180 656 379****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 105 000 000 105 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler 1 302 000 1 302 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 28 000 000 28 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler 228 000 228 000

Totalt taxeringsvärde 134 530 000 134 530 000

Fastighetsbeteckning Norrköping Krogen 29

8 Övriga fordringar

2023-12-31 2022-12-31

Skattekonto 136 948 1 768

Avräkningskonto HSB 2 262 811 2 402 830

Summa kortfristiga placeringar 2 399 759 2 404 598

9 Kassa och bank

2023-12-31 2022-12-31

SBAB 3 243 250 3 160 303

Summa kassa och bank 3 243 250 3 160 303

10 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
SBAB	0,76 2024-09-25	17 443 003	18 143 003
SBAB	4,19 2027-09-15	21 734 000	21 734 000
SBAB	3,71 2028-05-19	19 841 170	19 953 456
		59 018 173	59 830 459
Nästa års amortering beräknas uppgå till		821 544	812 282
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		16 743 003	41 575 174
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		41 453 626	17 443 003
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 286 176	3 249 128
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		54 910 453	55 769 049
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		65 860 000	65 860 000
Summa ställda säkerheter		65 860 000	65 860 000
11 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		821 544	812 282
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		16 743 003	41 575 174
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 564 547	42 387 456
12 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms		4 019	17 918
Summa övriga kortfristiga skulder		4 019	17 918
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden		74 300	48 600
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter		18 617	12 178
Förutbetalda hyror och avgifter		390 451	389 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 918	277 336
Avtalsplacerade betalningar		0	5 884
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		587 772	733 135

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anders Nilsson	Ella Sobolewska
Alessio Bonaldo	Thomas Månsson
Alexander Bock	Thage Stilus

Min revisionsberättelse har lämnats den

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Folkparken i Norrköping, org.nr. 769629-5414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkparken i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 (ISA) 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. Revisor från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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 i Norrköping för räkenskapsåret 2023 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 betryggande 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Folkparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:14:07



THOMAS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:51:15



ELLA SOBOLEWSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:05:46



ALEXANDER BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:00:03



THAGE STILUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:32:42



ALESSIO BONALDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:28:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:09:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Folkparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:09:38



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.