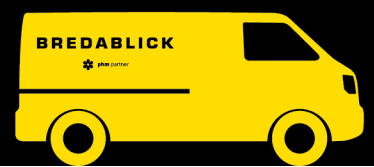


Bostadsrättsföreningen Folkungagatan 13

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Folkungagatan 13

Org.nr: 769610-5522

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Folkungagatan 13 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Folkungagatan 13, 769610-5522, med säte i Göteborgskommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Thomas Pettersson	2027
Ledamot	Malin Andersson	2027
Ledamot	Janet Säljö	2026
Ledamot	Jennie Wilhelmsson Hedeberg	2026
Ledamot	Vesna Milderov	2026
Suppleant	Filip Mijatovic	2026
Suppleant	Therese Liljeström	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern	Gunilla Svedberg
	iRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: August Tenfält och Arvid Hedeberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Stampen 9:20 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adress är Folkungagatan 13 A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	16	8

Total tomtarea:	847.9	kvm
Total bostadsarea:	1 783	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 709	kvm
- varav hyresrättsarea:	74	kvm
Total lokalarea:	294	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Outhyrd	294	From 250401

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-10.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring till och med 2026-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Fastighetsskötsel & städning	Ren Miljö
Avfallshantering	Renova Miljö
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Göteborgs Brand & Säkerhet
Serviceavtal hissar	Hissteknik i Göteborg



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 126 518 kr (129 617 kr) och planerat underhåll för 30 625 kr (486 216 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser uppdatering av nödtelefon i hiss till 4G samt kostnader i samband med ombyggnad av lokal.

Vattenläcka

Vattenläcka i lägenhet i gårdshuset upptäcktes för att det var blött i taket i rummet vid tvättstugan. Polygon besiktigade och renoverade. Kostnader delades mellan bostaden och föreningen.

Hissen

Hissen har vid flertalet tillfällen behövt repareras under 2025. Många gånger för att gallergrinden inte har stängts korrekt. Uppdaterad nödtelefon har köpts in och installerats enligt gällande bestämmelser.

Muren mellan föreningen och polisen renoveras. Dock föll temperaturen snabbt och pga sjukskrivningar hos utförande firma har renoveringen fått avbrytas. Den återupptas till våren 2026.

Föreningen tar även in offerter för renovering av fasad, stuprör på framsidan som inte fungerar som de ska samt fuktskador i svalen samt filmning av stammar inför relining. Dessa arbeten hinner dock inte påbörjas innan årskiftet utan är planerade under 2026/2027.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-11-04 av ARC Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Arbetsgruppen för underhållsplan har genomgått digital utbildning från Bostadsrätterna. Föreningen köper därför in en ny underhållsplan med tillhörande digitalt verktyg. Upphandlande leverantör heter ARC Fastighetspartner. Med ny uppdaterad underhållsplan och ett digitalt verktyg blir det enklare för föreningen att följa och hålla underhållsplanen à jour. Vilket i slutänden leder till att föreningen har bättre koll på framtida utgifter och är väl rustade inför framtiden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 350 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 169 kr per kvm. Underhållsplanen kommer revideras under kommande år.

År	Tidigare utfört underhåll
2025	Uppgradering av nödtelefon i hiss till 4G
2024	Relining
2023	Lokalanpassningar
2023	Vattenbehandling
2022	Byte av fönster och dörrar lokal
2022	Inköp av ny tvättmaskin
2020	Inköp av ny tvättmaskin
2020	OVK-åtgärder
2020	Uppdatering och genomgång av underhållsplan
2019	Inköp av ny torktumlare



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsmöte

Föreningsstämma och årsmöte genomfördes söndagen den 11 maj. Genomgång av föregående verksamhetsår, ekonomi, ansvarsfrihet samt val av styrelse. Extra föreningsstämma genomfördes pga fyllnadsval söndagen den 31 augusti i samband med gårdsstädning.

Styrelsemöten

Styrelsen har sammanträtt vid 11 tillfällen under verksamhetsåret 2025 med uppehåll under juli månad.

Styrelsens ord

Större händelser under året

Juridiska spörsmål

Affärslokalen

Föreningens tidigare hyrestagare för affärslokalen har försökt att ensidigt häva sitt hyresavtal. Advokatfirman Nordia Law är engagerade av föreningen och har tillsammans med styrelse och arbetsgrupp arbetar med medling, bevisföring och advokat Ulf Tollhage är den advokat som representerat föreningen i den muntliga framställan som genomfördes i juni. Huvudförhandlingen dvs. rättegången, var planerad till januari 2026 men har i skrivandets stund förskjutits till oktober 2026.

Vattenskada i enskild medlems lägenhet

En vattenskada har tidigare uppkommit i medlems lägenhet vilket även påverkade annan lägenhet. Föreningen har tagit kostnader som åligger föreningen enligt stadgar och bostadsrättslag. Medlem är dock av annan åsikt och har ej betalat de avier som föreningen skickat. Muntlig förhandling påbörjas av Tingsrätten under januari 2026.

Brandskyddsarbete

Under året har styrelsen påbörjat ett systematiskt brandskyddsarbete i våra gemensamma utrymmen. Ett systematiskt brandskyddsarbete kan ses som ett sätt att ha ordning och reda i sitt brandskydd. En brandskyddsinspektör har varit på plats och informerat både kring de lagkrav som finns och även rekommendationer gällande brandskydd. Detta har legat till grund för det arbete som styrelsen har gjort under 2025. Vi har satt upp fler brandsläckare, brandvarnare och skyltar för att påvisa nödutgångar. Det finns också ett löpande avtal med Gbg Brand där service, skötsel och utbyte av brandskydd/släckanordningar ingår. På så sätt funderar brandskyddsarbetet sömlöst.

Affärslokalen

Då tidigare hyresgäst har lämnat lokalen ofärdig har föreningen under hösten planerat och genomfört reparationer i lokalen. Lokalen är återställd till ett grundskick. I källaren har golvbrunnar gjorts färdiga, ett mindre förrådsutrymme har återställts efter fuktskador, ytterväggarna har målats om med ny och fuktanpassad färg, gamla elledningar har rivits ut och en ny elcentral har installerats då tidigare hyresgästen tagit bort den. Fettavskiljaren har återinstallerats och inväntar besiktning. På ovanvåningen har hål i väggarna åtgärdats, element har installerats, hål i golvet har lagts igen, ventilationen i ventilationstrumman är installerad. Sedan tidigare är branddörrar installerade och brandvägg har upprättats. Allt som allt är vi nu klara med det som åligger föreningen som hyresvärd.

Kommunikation och digital plattform

Föreningen arbetar i den digitala plattformen PHM Digital som tillhandahålls genom den ekonomiska förvaltaren Bredablick förvaltning AB. Samtliga föreningens ägare har tillgång till appen via digitalt bankid och har därmed tillgång till information om föreningen, sitt boende, avier och grundläggande föreningsinformation.

Nyhetsbrev anslås på anslagstavlor samt publiceras i PHM portalen.

Styrelsen och dess arbetsgrupper arbetar internt i kanalen Whats Up för löpande informationsflöde med frågor och uppdatering i föreningens olika ärenden.



Arbetsgrupper

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med frågor utifrån arbetsgrupper som arbetat löpande mellan styrelsemöten för att förbereda beslutsunderlag samt det operativa arbetet utifrån olika frågeställningar. Med gemensam kompetens och erfarenhet är det lättare att ta frågorna framåt.

Ekonomiarbete

Under året har styrelsen arbetat vidare utifrån den ekonomiska genomlysning som gjordes under tidigare år. Då ekonomiarbetet i en förening är tätt förknippade med planlagt underhåll och reparationer har styrelsen låtit upprätta en ny underhållsplan för föreningens två byggnader. Underhållsplanen har upprättats av A.R.C AB och ligger digitalt i Planima. Underhållsplanen ligger till grund för föreningens budgetarbete. Samtliga ledamöter i styrelsen har läsbehörighet.

Ränta och amorteringar

Föreningen har under året bundit en del av lånen. Det betyder att föreningen har tre bundna lån samt ett lån på löpande ränta. Grundamorteringen för föreningen är minimum 200 000 sek. Då föreningen har större renoveringar som väntar framåt har föreningen genomfört extra amorteringar. Dels för att minska ränteutgifterna på sikt och dels för att öka föreningens möjligheter att ta lån till kommande års renoveringar.

Föreningens sparande

Föreningen har öppnat ett placeringskonto, ett så kallat räntekonto hos Handelsbanken. Här avsätts pengar som kan täcka en medelstor renovering utan att föreningen ska behöva uppta lån. Amorteringar ses även som sparande då föreningen minskar sina ränteutgifter i takt med att lånen minskar.

Göteborg 20260130
/ Styrelsen för BRF Folkungagatan



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-08-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

Avseende 2026 så har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 6 % from 2026-01-01.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 698	2 047	1 181	1 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 23	- 270	- 2 697	- 416
Förändring av underhållsfond	330	0	-1 354	338
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-134	-50	-1 124	-535
Sparande, kr/kvm	109	210	-77	73
Soliditet, (%)	52	51	52	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	855	772	620	539
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	86	64	90	76
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	855	772	620	539
Bostadshyra, kr/kvm	1 456	1 348	1 293	1 220
Driftkostnad, kr/kvm	302	278	271	261
Energikostnad, kr/kvm	159	141	144	150
Ränta, kr/kvm	254	344	252	133
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	169	190	186	182
Skuldsättning, kr/kvm	7 824	8 089	7 559	6 596
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 508	9 830	9 187	8 016
Räntekänslighet, (%)	11.1	12.7	14.8	14.9
Snittränta, (%)	3.25	4.25	3.34	2.02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Lokalhyran skiljer sig mellan 2024 och 2023 då det skett underhåll i lokalen, därmed gavs hyresrabatt till hyresgästen under 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 736 431	0	- 8 291 338	- 269 884
Disposition enligt föreningsstämma			-269 884	269 884
Avsättning till underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-20 000	20 000	
Årets resultat				- 23 191
Vid årets slut	26 736 431	330 000	- 8 891 222	- 23 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 561 222
Årets resultat före fondändring	- 23 191
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 350 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	20 000
Summa över/underskott	- 8 914 413

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 914 413
Totalt	- 8 914 413

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 693 989

1 665 302

Övriga rörelseintäkter

3

4 109

381 638

Summa rörelseintäkter

1 698 098

2 046 940

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-784 144

-1 192 926

Övriga kostnader

5

-126 853

-138 268

Personalkostnader

6

-75 278

-67 934

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-219 434

-219 434

Summa rörelsekostnader

-1 205 709

-1 618 562

RÖRELSERESULTAT

492 389

428 378

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 945

15 908

Räntekostnader och liknande resultatposter

-527 525

-714 169

Summa finansiella poster

-515 580

-698 261

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-23 191

-269 883

RESULTAT FÖRE SKATT

-23 191

-269 883

ÅRETS RESULTAT

-23 191

-269 883



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	33 193 023	33 412 457
Summa materiella anläggningstillgångar		33 193 023	33 412 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 193 023	33 412 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		556 326	417 115
Övriga fordringar		304 572	50 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 490	49 536
Summa kortfristiga fordringar		901 388	516 677
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	698 723	1 419 585
Summa kassa och bank		698 723	1 419 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 600 111	1 936 262
SUMMA TILLGÅNGAR		34 793 134	35 348 719



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 736 431	26 736 431
Underhållsfond		330 000	0
Summa bundet eget kapital		27 066 431	26 736 431
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 891 222	-8 291 338
Årets resultat		-23 191	-269 884
Summa fritt eget kapital		-8 914 413	-8 561 222
SUMMA EGET KAPITAL		18 152 018	18 175 209
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12	9 200 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		9 200 000	6 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 200 000	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	7 050 000	10 800 000
Leverantörsskulder		53 719	49 001
Skatteskulder		0	6 186
Övriga skulder		65 765	31 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	271 632	287 137
Summa kortfristiga skulder		7 441 116	11 173 510
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 441 116	11 173 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 793 134	35 348 719



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		492 389	428 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		219 434	219 434
Summa		711 823	647 812
Erhållen ränta		11 945	15 908
Erlagd ränta		-527 525	-714 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		196 243	-50 449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-384 711	286 330
Ökning av rörelseskulder		17 606	-617 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-170 862	-381 511
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	10 800 000
Amortering av låneskulder		-550 000	-9 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-550 000	1 100 000
Årets kassaflöde		-720 862	718 489
Likvida medel vid årets början		1 419 585	701 097
Likvida medel vid årets slut		698 723	1 419 585



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200
Balkonger/terrasser	30
Fastighetsrenovering	25
Värmeanläggning	25

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

1 461 000

1 318 970

Hyresintäkter

Hyror bostäder

106 392

99 732

Hyror lokaler

109 710

213 042

Fastighetsskatt

13 233

26 466

Lokaler

3 654

7 092

232 989

346 332

Totalt årsavgifter och hyror

1 693 989

1 665 302



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

0

347 273

1 470

2 866

2 639

31 499

4 109

381 638

4 109

381 638

Not 4. Fastighetskostnader

2025

2024

Driftskostnader

El

49 670

31 992

Uppvärmning

196 025

199 856

Vatten och avlopp

84 297

60 497

Avfallshantering

48 929

48 134

Teknisk förvaltning

62 547

61 996

Serviceavtal

3 634

4 321

Besiktningsskostnader

3 313

4 151

Systematiskt brandskyddsarbete

24 857

10 938

Snöröjning

1 538

2 025

Bevakningskostnader

1 250

625

Övriga utgifter för köpta tjänster

4 375

0

Kabel-TV

21 544

21 208

Försäkringar

35 950

36 494

Förbrukningsmaterial

2 212

1 176

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

86 860

93 680

627 000

577 093

Reparationer

Huskropp

6 555

0

Hiss

23 809

62 335

Vattenskador

55 662

0

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

0

1 906

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

11 805

2 213

Övrigt, gemensamma utrymmen

17 375

0

VA & sanitet, installationer

2 990

2 050

Ventilation, installationer

0

61 113

Tele/TV/porttelefon, installationer

8 322

0

126 518

129 617

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

0

4 724

Hiss

20 000

0

Lokaler

10 625

396 742

VA & sanitet, installationer

0

84 750

30 625

486 216

Totalt fastighetskostnader

784 144

1 192 926



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 880	4 880
Förvaltningskostnader	63 729	61 046
Revision	24 000	21 500
Tele och post	2 598	1 464
Befarade hyres- och avgiftsförluster	19 036	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	599	0
Bankkostnader	847	799
Övriga externa tjänster	8 664	0
Övriga externa kostnader	2 500	48 579
Totalt övriga kostnader	126 853	138 268

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	58 800	52 500
Sociala kostnader	16 478	15 434
	75 278	67 934
Totalt personalkostnader	75 278	67 934

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	219 434	219 434
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	219 434	219 434

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	24 395 596	24 395 596
Mark	12 403 504	12 403 504
Utgående anskaffningsvärden	36 799 100	36 799 100
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 386 643	- 3 167 209
Årets avskrivning på byggnader	- 219 434	- 219 434
Utgående avskrivningar	-3 606 077	-3 386 643
Utgående redovisat värde	33 193 023	33 412 457
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 789 519	21 008 953
Mark	12 403 504	12 403 504
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 317 000	22 164 000
Taxeringsvärde mark	19 459 000	27 329 000
	43 776 000	49 493 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	39 400 000	44 200 000
Lokaler	4 376 000	5 293 000
	43 776 000	49 493 000



Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 844 247	18 844 247
Summa:	18 844 247	18 844 247
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 490	49 536
Summa	40 490	49 536
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	244 478	1 419 585
Sparkonto Handelsbanken	354 033	0
Sparkonto Handelsbanken	100 212	0
Summa	698 723	1 419 585
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 050 000	10 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 200 000	6 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 250 000	16 800 000
Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	54 503	91 784
Förutbetalda intäkter	122 351	130 849
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 000
Upplupna kostnader	72 278	43 504
Summa	271 632	287 137



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30

Thomas Pettersson
Ordförande

Malin Andersson
Ledamot

Janet Säljö
Ledamot

Jennie Wilhelmsson Hedeberg
Ledamot

Vesna Milderos
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Gunilla Svedberg
iRevision AB
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 13:55

SENT BY OWNER:

Sara Wijkmark • 30.04.2026 08:37

DOCUMENT ID:

Sk0cO_ICWI

ENVELOPE ID:

BJ6q00LC-g-Sk0cO_ICWI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Folkungagatan 13.pdf

18 pages

SHA-512:

552cea20c5a9e6967d81df317cbccff8b6a73e0952ac93a709f5220e06ee703ef3a3fc3ecd3df7736aec120759dcdfb9b8577b543601b7bfb563565ffb941dc

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jennie D Wilhelmsson Hed eborg	 Signed	30.04.2026 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/03/16)
	Authenticated	30.04.2026 10:45	Low	
JANET ANN-CHARLOTT SÄ LJÖ	 Signed	30.04.2026 11:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/01/27)
	Authenticated	30.04.2026 11:18	Low	
Vesna Milderos	 Signed	30.04.2026 11:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/10/09)
	Authenticated	30.04.2026 08:44	Low	
INGRID MALIN KRISTINA A NDERSSON	 Signed	30.04.2026 14:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/06/12)
	Authenticated	30.04.2026 14:21	Low	
BENGT THOMAS LESLIE PE TTERSSON	 Signed	04.05.2026 12:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/18)
	Authenticated	04.05.2026 12:47	Low	
KERSTIN GUNILLA SVEDBE RG	 Signed	04.05.2026 13:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/03/22)
	Authenticated	04.05.2026 13:54	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkungagatan 13, org.nr 769610-5522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkungagatan 13 för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Folkungagatan 13 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Göteborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunilla Svedberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Revisionsberättelse 251231 Brf
Folkungagatan.pdf

(96522 byte)
SHA-512: 8ea7d85b6ee066432918ec1e32d2622503725
c5e2edff49c9204759375182602405f5351353d93fe58a
93fecfaa302a5dd06e31b025a872dbf8d9a93d3b139da

Underskrifter

2026-05-04 13:53:57 (CET)



Kerstin Gunilla Svedberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Folkungagatan 13

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

df0d791af74f310556175c7ac9a4c55db9dbf3bd8bef6669cbbcd35f5be901b1ef4d3a893cfec3b0871a5cbece6d277022e923e7f8006f4e65522990d5ce469f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

