

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Folium**

769637-5851

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Folium får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen med dess bostadsprojektering som nu är färdigställt har administrerats och utvecklats av Engelbrekt Utveckling AB org.nr 559079-9051.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har fastigheten Norrtälje Solö 1:134 sålts till bokfört värde.

Avskrivningar på byggnad, med bokfört värde fastställt 2021 enligt ekonomisk plan, har fortlöpt under året.

#### **Styrelse**

Isa Andrea Embetsen	Styrelseordförande
Elvira Linnea Einarsson	Ledamot
Shakila Emami Angaz	Ledamot
Majsa Ben Habib Yazidi	Ledamot
Farzaneh Omidbakhsh	Ledamot

#### **Firmateckning**

Styrelsen tecknas av ledamöterna två i förening.

#### **Medlemsinformation**

Vid utgången av året hade föreningen ett medlemsantal på 46 stycken.

#### **Bostäder**

Föreningen upplåter 31 lägenheter till bostadsrätt samt 17 markparkeringar för uthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 109	585	0
Resultat efter finansiella poster	-264	-312	-69
Soliditet (%)	73,8	71,9	neg
Balansomslutning	88 611	91 394	39 528

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	66 065 000	-69 281	-312 201	<b>65 683 518</b>
Disposition av föregående års resultat:		-312 201	312 201	<b>0</b>
Årets resultat			-264 276	<b>-264 276</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 065 000</b>	<b>-381 482</b>	<b>-264 276</b>	<b>65 419 242</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-381 482
årets förlust	-264 276
	<b>-645 758</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-645 758
	<b>-645 758</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 109 290	584 553
Övriga rörelseintäkter		770 014	749 886
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 879 304</b>	<b>1 334 439</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-624 839	-196 371
Övriga externa kostnader		-702 152	-1 142 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 000	-153 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 776 991</b>	<b>-1 492 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>102 313</b>	<b>-157 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-82 944	5 203 438
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-5 275 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 645	-82 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-366 589</b>	<b>-154 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-264 276</b>	<b>-312 201</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-264 276</b>	<b>-312 201</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 276</b>	<b>-312 201</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	88 240 014	91 140 014
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 240 014</b>	<b>91 140 014</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	0	83 144
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>83 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 240 014</b>	<b>91 223 158</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		205 334	74 183
Övriga fordringar		1 397	1 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 686	33 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242 417</b>	<b>109 349</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		128 182	61 816
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>128 182</b>	<b>61 816</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>370 599</b>	<b>171 165</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 610 613</b>	<b>91 394 323</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		66 065 000	66 065 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 065 000</b>	<b>66 065 000</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-381 482	-69 281
Årets resultat		-264 276	-312 201
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-645 758</b>	<b>-381 482</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 419 242</b>	<b>65 683 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
	6	22 265 871	22 721 439
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 265 871</b>	<b>22 721 439</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		227 784	0
Leverantörsskulder		305 336	68 782
Övriga skulder		40 000	2 828 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 380	91 623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>925 500</b>	<b>2 989 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 610 613</b>	<b>91 394 323</b>

## 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 (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgången skrivs av linjärt över bedömd nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Skatter

Eftersom föreningen i sin helhet hyr ut aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

#### 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.



## Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 293 386	26 250 968
Inköp	0	8 213 257
Försäljningar/utrangeringar	-2 450 000	0
Justering av underprisöverlåtelse av fastighet	0	-4 519 611
Omklassificering av pågående nyanläggning	0	61 348 772
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 843 386</b>	<b>91 293 386</b>
Ingående avskrivningar	-153 372	0
Årets avskrivningar	-450 000	-153 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-603 372</b>	<b>-153 372</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 240 014</b>	<b>91 140 014</b>

## Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	13 194 421
Inköp	0	48 154 351
Omklassificering vid fastställande av byggnad	0	-61 348 772
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 496 212	15 217 774
Inköp	0	5 278 438
Försäljningar	-20 496 212	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>20 496 212</b>
Ingående nedskrivningar	-20 413 068	-15 137 130
Årets nedskrivningar	0	-5 276 000
Återförda nedskrivningar på försäljningar	20 413 068	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-20 413 130</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>83 082</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	22 265 871	22 721 438
	<b>22 265 871</b>	<b>22 721 438</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank 1302-01-29109	3,59	4 521 155	4 566 938
Danske Bank 1302-01-19804	1,32	11 257 500	11 371 500
Danske Bank 1302-01-19812	1,030	6 715 000	6 783 000
		<b>22 493 655</b>	<b>22 721 438</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		227 784	

## Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	45 000 000	45 000 000
	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut (mars månad) har avgiften för bostäderna i föreningen ökat med 50 %.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Isa Embretsen  
Ordförande, styrelseledamot

Elvira Einarsson  
Styrelseledamot

Shakila Angaz  
Styrelseledamot

Zaynab Al-Hakim  
Styrelseledamot

Farzaneh Omidbakhsh  
Styrelseledamot

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

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folium

Org.nr 769637-5851

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folium för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Folium 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. De 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.

- 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 Folium för räkenskapsåret 2022 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Folium 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.

### ***Anmärkning***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt föreningens stadgar, hålla stämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor