

BRF Faktorn

Orgnr 789200-1004

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **BRF Faktorn** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 11e maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sven 11/5-26

Ort och datum

Berit. 2 Larsson

Underskrift

Berit. 2 Larsson

Namnförtydligande

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Faktorn
Org nr: 789200-1004



BRF Faktorn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Faktorn i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

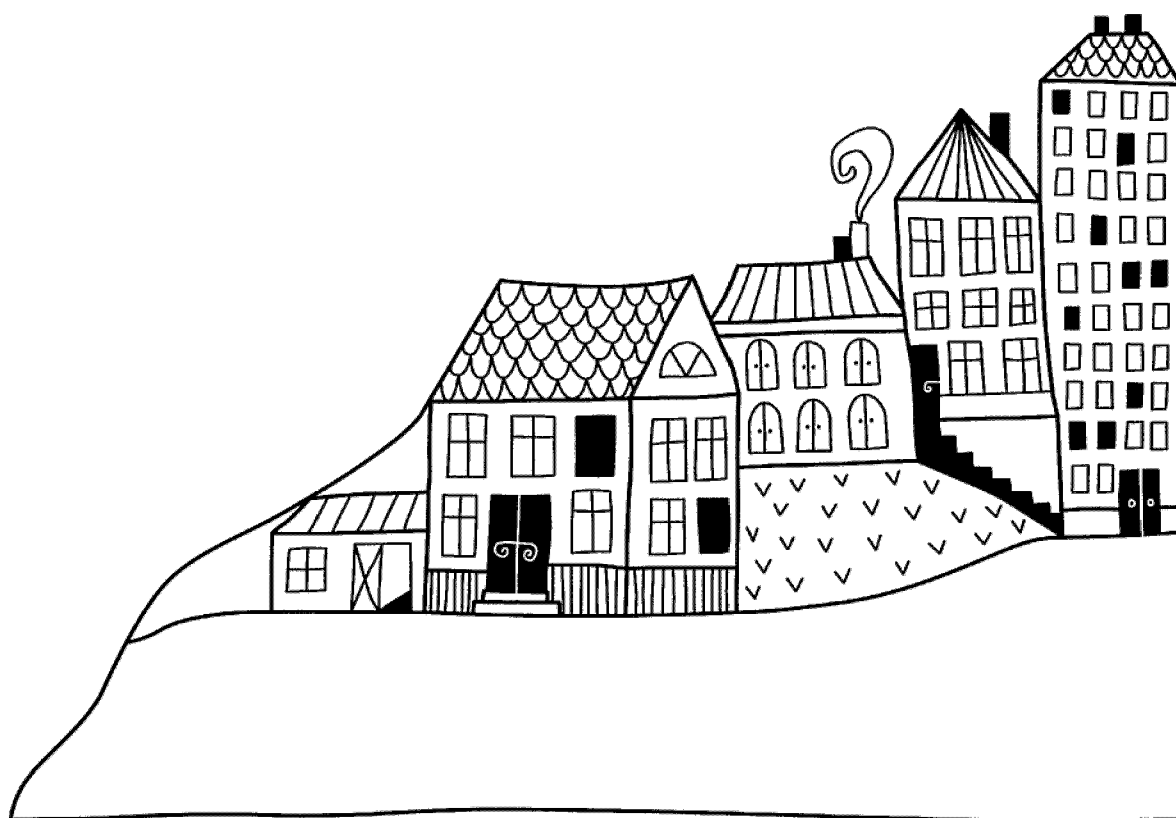
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdat av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Faktorn får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 210% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 307 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 681 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Faktorn 6 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 17 A-F i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	1	Garage	16
2 rum och kök	35	P-platser	26
3 rum och kök	6	Laddplatser	2
5 rum och kök	4		

Bostäder hyresrätt	93 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 863 m ²
Total bostadsarea	2 956 m²
Garagelokaler	200 m ²
Lokaler hyresrätt	13 m ²
Total lokalarea	213 m²
Årets taxeringsvärde	40 829 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 836 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Det innebär att byggnaden delas upp i olika komponenter, vilka skrivs av var för sig utifrån komponentens bedömda nyttjandeperiod. Syftet med denna metod är att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och kostnader över tid, särskilt vid större underhållsåtgärder och investeringar. Komponentavskrivning möjliggör också en bättre planering av framtida underhåll och investeringar, vilket stärker föreningen långsiktiga ekonomiska planering.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 670 tkr per år (211 kr/m²). Av detta är 122 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 548 tkr/år att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 122 tkr, motsvarande behovet för planerat underhåll.

Underhållsplanen reviderades senast 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2000	
Injustering värme	2010-2011	
Byte av lägenhetsdörrar	2012	
Omdragning av el i lägenheterna	2015	
Byte inkommande servisleddning	2017	
Återställningsarbeten av mark efter byte servisleddning	2018	
Målning sockel fasad	2018	
Ny undercentral	2020	
Utbyggnad och inglasning balkonger	2022	Investering och underhåll
Takfönster	2024	Investering
Tappvattenoptimering	2024	Investering

Årets utförda investeringar

Beskrivning

Tvättmaskin	58 697 kr	Avskrivning 10 år
Laddboxar	71 112 kr	Avskrivning 10 år. Föreningen har fått bidrag med 30 tkr
Planerat underhåll	År	
Dränering	2026	
Målning entréplan trapphus	2026	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Jansson	Ordförande	2026
Irma Backlund	Sekreterare	2026
Thomas Ekenryd Meurling	Vice ordförande	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Karlsson	Suppleant 2026
Annica Wiström	Suppleant 2026
Helena Skogetun	Suppleant 2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Eliasson
Pär Salmi

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat av ett lån på 240 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,8 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 939	2 778	2 647	2 284	2 168
Resultat efter finansiella poster*	374	449	323	-2 824	134
Årets kassaflöde	276	223	66	-1 377	344
Soliditet %*	12	9	5	2	43
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	192	210	167	159	139
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	90	88	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	863	832	703	673
Driftkostnader kr/kvm	516	468	467	1 394	518
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	516	468	467	400	518
Energikostnad kr/kvm*	238	229	224	196	193
Reservering till underhållsfond kr/kvm	38	53	53	111	98
Sparande kr/kvm*	215	240	198	141	81
Skuldsättning kr/kvm*	3 181	3 331	3 420	3 600	762
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 521	3 687	3 786	3 984	843
Räntekänslighet %*	3,9	4,3	4,6	5,7	1,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter såsom elavgifter, TV, bredband, balkonginglasning och trappstädningsavgift.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för föreningens hushållsel, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till den som förbrukar elen. Intäkten inkluderas ej i nyckeltalsberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	191 700	3 934	334 000	85 048	449 401
Disposition enl. årsstämmobeslut				449 401	-449 401
Reservering underhållsfond			122 000	-122 000	
Årets resultat					374 125
Vid årets slut	191 700	3 934	456 000	412 449	374 125

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	534 448
Årets resultat	374 125
Årets fondreservering enligt stadgarna	-122 000
Summa	786 573

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **786 573**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 939 012	2 778 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 162
Summa		2 939 012	2 783 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 633 981	-1 483 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 973	-256 980
Personalkostnader	Not 6	-45 527	-44 159
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-307 136	-312 028
Summa rörelsekostnader		-2 326 617	-2 096 288
Rörelseresultat		612 394	686 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 220	17 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 490	-255 145
Summa finansiella poster		-238 270	-237 584
Resultat efter finansiella poster		374 125	449 401
Årets resultat		374 125	449 401

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 389 062	10 566 389
Summa materiella anläggningstillgångar		10 389 062	10 566 389
Summa anläggningstillgångar		10 389 062	10 566 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 442	7 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	251 821	159 383
Summa kortfristiga fordringar		257 263	166 931
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 605 391	1 329 058
Summa kassa och bank		1 605 391	1 329 058
Summa omsättningstillgångar		1 862 653	1 495 989
Summa tillgångar		12 251 715	12 062 378

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 634	195 634
Fond för yttre underhåll		456 000	334 000
Summa bundet eget kapital		651 634	529 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		412 448	85 048
Årets resultat		374 125	449 401
Summa fritt eget kapital		786 573	534 448
Summa eget kapital		1 438 207	1 064 082
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 818 550	9 592 484
Summa långfristiga skulder		8 818 550	9 592 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 261 057	964 543
Leverantörsskulder		287 128	168 140
Skatteskulder		5 518	7 627
Övriga skulder		44 219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	397 036	265 502
Summa kortfristiga skulder		1 994 958	1 405 812
Summa eget kapital och skulder		12 251 715	12 062 378

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	612 394	686 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	307 136	312 028
	919 531	999 012
Erhållen ränta	16	17 561
Erlagd ränta	-247 783	-258 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	671 764	758 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-81 127	-5 462
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	292 925	-41 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	883 561	711 530
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-129 809	-207 363
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 809	-207 363
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-477 420	-281 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-477 420	-281 604
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	276 332	222 563
Likvida medel vid årets början	1 329 058	1 106 496
Likvida medel vid årets slut	1 605 391	1 329 058
Kassa och Bank BR	1 605 391	1 329 058

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad stomme	100 år	Tvättstugeutrustning	10-15 år
Balkonger	50 år	Vatten och avlopp	37 år
Elinstallationer	40 år	Ventilation	5 år
Entrépartier	38 år	Värmesystem	26 år
Fönster	50 år	Markanläggning	20 år
Tak	36 år	Byggnadsinventarier	19 år
Laddplatser	10 år		

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 151 396	2 020 032
Hyror, bostäder	134 196	129 660
Hyror, garage	62 688	55 008
Hyror, p-platser	47 400	36 619
Hyror, övriga	27 049	19 158
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 486	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 100	0
Elavgifter	82 218	86 465
TV och bredband	126 179	126 408
Serviceavgift/trappstädning	58 080	58 377
Balkonginglasning	238 872	238 872
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	18 522	7 515
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Summa nettoomsättning	2 939 012	2 778 111

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter, fakturerade kostnader	0	5 162
Summa övriga rörelseintäkter	0	5 162

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-244 042	-76 951
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 594	-77 340
Försäkringspremier	-65 824	-58 772
Kollektivt TV och bredband	-127 158	-127 158
Serviceavtal	-189	0
Sotning	0	-28 455
Besiktningar	-4 848	0
Bevakningskostnader	0	-4 045
Snö- och halkbekämpning	-92 251	-126 559
Statuskontroll	-1 193	0
Förbrukningsinventarier	-2 708	-5 970
Fordons- och maskinkostnader	-1 213	-7 049
Vatten	-204 624	-197 317
Fastighetsel	-142 007	-128 299
Uppvärmning	-406 839	-399 130
Sophantering och återvinning	-69 629	-73 954
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trapphusstädning	-189 863	-172 123
Summa driftskostnader	-1 633 981	-1 483 122

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	-1 231	0
Förvaltningsarvode	-212 483	-201 150
Arvode, yrkesrevisorer	-19 500	-15 125
Andrahandsuthyrning	0	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-11 151	-5 851
Kreditupplysningar	-3 375	-2 584
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 370	-6 017
Konsultarvoden	-67 934	0
Bankkostnader	-3 129	-3 504
Övriga externa kostnader	-800	-20 688
Summa övriga externa kostnader	-339 973	-256 980

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-34 320	-34 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 400	-1 400
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-6 407	-6 039
Summa personalkostnader	-45 527	-44 159

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-297 659	-304 328
Avskrivning Markanläggningar	-9 478	-7 700
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-307 136	-312 028

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 312 009	15 104 646
Mark	49 000	49 000
Markanläggning	154 000	154 000
	15 515 009	15 307 646
Årets anskaffningar		
Byggnader, tvättmaskin (2024: takfönster, tappvattenoptimering)	58 697	207 363
Markanläggning, laddplatser	71 112	0
	129 809	207 363
Avyttringar och utrangeringar		
Byggnader, tvättmaskin	-17 219	0
	-17 219	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 627 599	15 515 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 899 853	-4 595 525
Markanläggningar	-48 767	-41 067
	-4 948 620	-4 636 592
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-297 659	-304 328
Årets avskrivning markanläggningar	-9 478	-7 700
Aterförda avskrivningar på utrangeringar		
Byggnader, tvättmaskin	17 219	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 238 537	-4 948 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 389 061	10 566 389
Varav		
Byggnader	10 173 194	10 412 156
Mark	49 000	49 000
Markanläggningar	166 867	105 233
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 600 000	33 600 000
Lokaler	229 000	236 000
Totalt taxeringsvärde	40 829 000	33 836 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 220 000</i>	<i>24 236 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 609 000</i>	<i>9 600 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 204	0
Förutbetalda försäkringspremier	140 155	65 824
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 268	71 111
Förutbetald TV/Bredband	21 193	21 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 821	159 383

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	566 018	566 018
Transaktionskonto, Swedbank	1 039 372	763 040
Summa kassa och bank	1 605 391	1 329 058

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 079 607	10 557 027
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-1 059 557	-744 439
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-201 500	-220 104
Långfristig skuld vid årets slut	8 818 550	9 592 484

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,25%	2025-06-18	504 623,00	-495 873,00	8 750,00	0,00
SWEDBANK	2,60%	2025-06-28	239 816,00	0,00	239 816,00	0,00
SWEDBANK	2,56%	2026-03-28	0,00	495 873,00	8 750,00	487 123,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-04-30	591 038,00	0,00	18 604,00	572 434,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2027-06-01	4 370 000,00	0,00	92 000,00	4 278 000,00
SWEDBANK	1,25%	2027-06-23	504 550,00	0,00	17 500,00	487 050,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2030-03-01	4 347 000,00	0,00	92 000,00	4 255 000,00
Summa			10 557 027,00	0,00	477 420,00	10 079 607,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	12 501	12 794
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 777	1 475
Upplupna elkostnader	17 946	15 451
Upplupna vattenavgifter	16 823	16 153
Upplupna värmekostnader	49 106	51 217
Upplupna kostnader för renhållning	2 313	1 969
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 693
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 571	147 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	397 036	265 502

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 203 000	12 203 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13e april 2026

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digitala signaturer

Bertil Jansson, ordförande

Irma Backlund

Thomas Ekenryd Meurling

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Nääs
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 092221.15557575216849

Dokument

209206_Årsredovisning 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-13 13:19:28 CEST (+0200) av Ida
Wallgren (IW)
Färdigställt 2026-04-14 11:43:42 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Bertil Jansson (BJ)
bertil.618370@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL JANSSON"
Signerade 2026-04-13 14:21:28 CEST (+0200)

Irma Backlund (IB)
irma.backlund@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRMA
BACKLUND"
Signerade 2026-04-13 14:54:06 CEST (+0200)

Thomas Ekenryd Meurling (TEM)
thme001@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS EKENRYD MEURLING"
Signerade 2026-04-14 08:16:52 CEST (+0200)

Maria Nääs (MN)
Azets Revision & Rådgivning AB
maria.naas@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Therese Nääs"
Signerade 2026-04-14 11:43:42 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575216849

2026051306896

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Faktorn, org.nr 789200-1004.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Faktorn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Faktorn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Nääs
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Maria Therese Nääs

Undertecknare

Serienummer: 89bad4ec3af75f[...]b3d90a75e0d61

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-04-14 09:45:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.