

# Årsredovisning 2023

## Brf Trikåfabriken

769625-0518



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Trikåfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-24 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loke 1	2012	Karlstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveagatan 12 och 14. Fastigheten byggdes 1914 och har värdeår 2010.

Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 1 062 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 565 kvm, varav 2 415 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm lokalyta. I föreningen finns 11 parkeringsplatser och 10 garage. Föreningen hyr i första hand ut parkeringar till de boende och i andra hand externt.

#### Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

Samtliga dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

#### Styrelsens sammansättning

Henrik Bjur     Ordförande  
Bo Oscarsson   Styrelseledamot  
Karin Bjur     Styrelseledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Tommy Svensson   Revisor   TS Konsult

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av frekvensstyrning i hiss på Sveagatan 14  
Komplettering av befintlig branddörr med automatisk stängning från rökdetektorer
- 2021** ● Renovering av trapphus  
Målning och asfaltering av soprum
- 2020** ● Värmeslingor i stuprör och byte av trasiga stuprör
- 2019** ● Installation av LED-belysning på våningsplan
- 2018** ● Fönsterbesiktning och fönsterbyte  
Renovering av innertak Yogalokal  
OVK Besiktning
- 2017** ● Belysning
- 2016** ● Entré Sveagatan 14 (målning, belysning och tavlor)  
Entré Sveagatan 12 (målning och nytt golv)  
Altan innergård  
Ombyggnad lokal till lägenhet
- 2015** ● Porttelefonssystem

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering och besiktning av takfönster  
Renovering av smyg i lägenheter på 5e våningen Sveagatan 14  
Renovering av slits i kök i lägenhet 12-1102 där doft vid slits förekommer

- 2024 ● Plugga avlopp, installera innerdörr och ventilation till källarutrymme
- 2025 ● Tätning och målning av balkar på våning 4 mot Herrhagsgatan
- 2028 ● Besiktning och eventuell renovering av terrassgolv tillhörande lägenhet 14-1405
- 2030 ● Byte av papptak
- 2035 ● Målning av galvaniserat tak

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Midroc
Bredband och Digital-TV	Teliasonera
Fastighetsskötsel och snöskottning	Hus och fastighetsservice i Karlstad AB
Fjärrvärme och sophämtning	Karlstads Energi
Besiktning och förvaltning av hiss	Kone
OVK och förvaltning av filter	Fläktteknik

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Loke Samfällighetsförening, med en andel på 13.2%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och gemensamt garage.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2023 är bättre än resultatet för år 2022. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna under 2023 höjdes med 2% från och med 1 februari 2023.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 216 311	2 208 585	2 145 792	2 088 643
Resultat efter fin. poster	-402 570	-445 037	-682 518	-395 020
Soliditet (%)	48	48	48	49
Yttre fond	500 647	731 992	1 021 724	859 031
Taxeringsvärde	64 111 000	64 111 000	54 231 000	54 231 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	815	815	800	785
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	89,1	89,9	90,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 803	12 876	12 943	13 006
Skuldsättning per kvm totalyta	12 054	12 123	12 187	12 245
Sparande per kvm totalyta	166	264	182	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	66	68	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	91	98	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	32	30	29
Energikostnad per kvm totalyta	208	190	196	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,40	1,30	1,30	1,30
Räntekänslighet (%)	15,65	15,80	16,19	16,57

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 136 860 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 295 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid ett tillfälle.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	28 769 003	-	-	28 769 003
Upplåtelseavgifter	4 588 441	-	-	4 588 441
Fond, yttre underhåll	731 992	-	-231 345	500 647
Balanserat resultat	-4 842 510	-445 037	231 345	-5 056 202
Årets resultat	-445 037	445 037	-402 570	-402 570
<b>Eget kapital</b>	<b>28 801 889</b>	<b>0</b>	<b>-402 570</b>	<b>28 399 320</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 056 202
Årets resultat	-402 570
<b>Totalt</b>	<b>-5 458 771</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 333
Att från yttre fond i anspråk ta	-130 085
Balanseras i ny räkning	-5 521 019
	<b>-5 458 771</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 216 306	2 208 585
Övriga rörelseintäkter	3	5	298
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 216 311</b>	<b>2 208 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 296 657	-1 364 524
Övriga externa kostnader	9	-128 809	-123 277
Personalkostnader	10	-90 610	-72 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 440	-697 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 213 516</b>	<b>-2 257 729</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 795</b>	<b>-48 846</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 316	10 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-433 680	-406 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-405 364</b>	<b>-396 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-402 570</b>	<b>-445 037</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-402 570</b>	<b>-445 037</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	54 402 517	55 048 009
Markanläggningar	13	541 019	592 967
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 943 536</b>	<b>55 640 976</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 943 536</b>	<b>55 640 976</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 125	9 254
Övriga fordringar	14	29 947	23 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 773	81 525
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 845</b>	<b>114 392</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	2 215 109	2 215 109
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 215 109</b>	<b>2 215 109</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 485 654	2 330 053
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 485 654</b>	<b>2 330 053</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 815 608</b>	<b>4 659 555</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 759 145</b>	<b>60 300 531</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 357 444	33 357 444
Fond för yttre underhåll		500 647	731 992
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 858 091</b>	<b>34 089 436</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 056 202	-4 842 510
Årets resultat		-402 570	-445 037
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 458 771</b>	<b>-5 287 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 399 320</b>	<b>28 801 889</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	10 079 458	24 410 356
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 079 458</b>	<b>24 410 356</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 838 752	6 684 732
Leverantörsskulder		62 557	57 116
Skatteskulder		29 612	49 434
Övriga kortfristiga skulder		6 456	4 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	342 990	292 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 280 367</b>	<b>7 088 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 759 145</b>	<b>60 300 531</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 795	-48 846
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	697 440	697 440
Erhållen ränta	700 235	648 594
Erlagd ränta	28 316	7 120
Erhållen utdelning	-403 334	-406 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	3 166
	325 216	252 870
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-453	105 959
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 716	-118 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 479	239 949
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-176 878	-163 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-176 878	-163 376
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	155 601	76 573
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	2 330 053	2 253 481
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	2 485 654	2 330 053

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Trikfåabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	1 750 081	1 718 544
Hysesintäkter, lokaler	141 074	128 150
Hysesintäkter, p-platser	85 720	86 112
Bredband	91 680	91 680
El	133 573	164 802
Övriga intäkter	14 178	19 297
<b>Summa</b>	<b>2 216 306</b>	<b>2 208 585</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	5	298
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>298</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	54 852	54 852
Besiktning och service	30 823	29 190
Trädgårdsarbete	2 282	5 537
Snöskottning	10 082	5 498
<b>Summa</b>	<b>98 040</b>	<b>95 077</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	229 356	63 012
<b>Summa</b>	<b>229 356</b>	<b>63 012</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	321 291
Planerat underhåll hissar	130 085	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	0	102 387
<b>Summa</b>	<b>130 085</b>	<b>423 678</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	186 867	169 240
Uppvärmning	258 017	234 335
Vatten	89 835	82 606
Sophämtning	62 280	58 405
<b>Summa</b>	<b>596 999</b>	<b>544 586</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 918	31 990
Övrigt	36 000	36 000
Kabel-TV	96 493	30 856
Bredband	7 863	74 011
Fastighetsskatt	67 903	65 313
<b>Summa</b>	<b>242 177</b>	<b>238 170</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 890	1 309
Övriga förvaltningskostnader	15 440	21 216
Juridiska kostnader	5 625	0
Revisionsarvoden	14 825	13 342
Ekonomisk förvaltning	61 600	58 421
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	14 178	19 297
IT-tjänster	13 251	9 693
<b>Summa</b>	<b>128 809</b>	<b>123 277</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	60 000
Sociala avgifter	15 610	12 488
<b>Summa</b>	<b>90 610</b>	<b>72 488</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	433 680	406 005
Övriga räntekostnader	0	472
<b>Summa</b>	<b>433 680</b>	<b>406 477</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	60 669 948	60 669 948
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>60 669 948</b>	<b>60 669 948</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 621 939	-4 976 447
Årets avskrivning	-645 492	-645 492
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 267 431</b>	<b>-5 621 939</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>54 402 517</b>	<b>55 048 009</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 085 459</i>	<i>14 085 459</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 911 000	50 911 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
<b>Summa</b>	<b>64 111 000</b>	<b>64 111 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 039 034	1 039 034
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 039 034</b>	<b>1 039 034</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-446 067	-394 119
Årets avskrivning	-51 948	-51 948
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-498 015</b>	<b>-446 067</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>541 019</b>	<b>592 967</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 321	23 613
Övriga fordringar	2 626	0
<b>Summa</b>	<b>29 947</b>	<b>23 613</b>



NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 749	20 798
Fastighetsskötsel	4 571	4 571
Försäkringspremier	32 917	30 926
Kabel-TV	8 538	2 567
Bredband	0	7 263
Förvaltning	15 998	15 400
<b>Summa</b>	<b>76 773</b>	<b>81 525</b>

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	2 215 109	2 215 109
<b>Summa</b>	<b>2 215 109</b>	<b>2 215 109</b>

NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB 23 42998 5	2027-11-15	1,08 %	3 560 317	3 593 715
SBAB 23 42991 8	2024-12-06	1,26 %	7 500 000	7 500 000
SBAB 23 42994 2	2024-11-11	5,11 %	6 507 866	6 555 293
SBAB 23 42955 0	2027-11-15	1,08 %	6 599 100	6 639 562
SBAB 23 42996 9	2024-12-06	1,26 %	6 750 927	6 806 518
<b>Summa</b>			<b>30 918 210</b>	<b>31 095 088</b>
Varav kortfristig del			20 838 752	6 684 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 789 422 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 995	5 224
EI	25 189	23 237
Uppvärmning	44 404	40 288
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Utgiftsräntor	64 674	34 328
Förutbetalda avgifter/hyror	188 728	177 348
<b>Summa</b>	<b>342 990</b>	<b>292 425</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 500 000	34 500 000

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

I samband med budgetarbete inför 2024 beslutades att höja avgifterna med 5,5% från och med 1 februari 2024.


## Underskrifter

KARLSTAD 2024-04-29

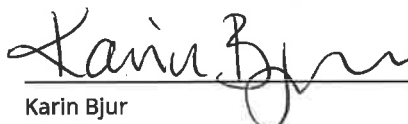
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

Henrik Bjur  
Ordförande


  
\_\_\_\_\_

Bo Oscarsson  
Styrelseledamot

  
\_\_\_\_\_

Karin Bjur  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03

  
\_\_\_\_\_

Tommy Svensson TS Konsult  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till ordinarie föreningsstämman i Brf Trikåfabriken, org nr 769625-0518

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Trikåfabriken för år 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar, som revisor, är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller föreningsstämmobeslut.

Det har noterats, att föreningens redovisade resultat efter finansiella poster under ett antal år varit negativt. Detta förhållande har dock kompenseras genom en jämn och stabil utveckling av likviditet och rörelsekapital. Därtill kan nämnas att även föreningens soliditetsutveckling hållit en jämn och svagt positiv utveckling över tid. Några positiva faktorer därtill är värdestegringar på föreningens fastighet och innehav av värdepapper. Värdet på dessa tillgångar bedöms med god marginal överstiga de bokförda värdena. Dessa övervärden ingår ej i årets redovisade resultat eller soliditetstal. Det kan också nämnas att kassaflödet under året varit positivt. Det finns dock anledning påpeka, att kommande låneomläggningar från och med 2024 förväntas komma att öka de årliga räntekostnaderna med betydande belopp.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs  
och


att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller av föreningsstämma fattade beslut, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.  
och

att resultatet balanseras i ny räkning.

Karlstad 2024-05-03

  
Tommy Svensson  
Revisor