

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
333 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
181 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3717 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
767 kr/kvm





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika kommun org.nr. 716411-2851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Arvika kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|--------------|----------------------|
| FABRIKEN 7 | 1979-11-13 | 1984 |
| KNAPEN 8 | 1979-11-13 | 1984 |
| VETERINÄREN 9 | 1979-11-13 | 1984 |
| Totalt 3 objekt | | |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 105 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8572 |
| 58 | garageplatser | 0 |
| 10 | p-platser | 0 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 79 |
| Totalt 175 objekt | | 8651 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 40 st 2 rok, 53 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-----------------------|------------|
| Inger Nilsson | Ordförande |
| Torbjörn Olsson | Ledamot |
| Hjördis Eriksson | Ledamot |
| Gunnar Pettersson | Ledamot |
| Britt-Marie Johansson | Ledamot |
| Christian Ekström | Ledamot |
| John Åke Fjäll | Suppleant |
| Anders Norrby | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Nilsson, BrittMarie Johansson, och Christian Ekström samt suppleanterna Anders Norrby och John Åke Fjäll.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Nilsson, Torbjörn Olsson och Gunnar Pettersson.

Revisorer har varit: Christer Holt med Jarl Riddargård som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Staffan Breitholtz och Maud Fredell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Planen uppdaterades senast 2023-11-06.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-09-21.

Föreningen har haft nedskrivning på byggnaden om 9 599 014 kr som under året har återförts. Styrelsens bedömning är att återföringen är berättigad då taxeringsvärdet på byggnaderna uppgår till 66,9 mkr. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningstiden. Återföringen ökar avskrivningarna med 93 tkr/år. Återföringen har resulterat i högre resultat i år, se vidare Resultat- och Balansräkningen samt not 7 och 8.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2012 | Installation av fjärrvärme |
| 2013 | Nytt bokningssystem i tvättstuga |
| 2015 | Installation av bergvärme |
| 2016-2017 | Fönsterbyte |
| 2021 | Takbyte på samtliga hus utom 2. Installation av solceller. Installation av individuell mätning av hushållsel. Installation av Bastec styrsystem med innegivare. Installation av 8 st laddpunkter. |
| 2022 | Installation av pump för varmvatten, Thermia Media S. Målning av trapphus |
| 2023 | Installation fjärrvärme. Injustering av värmesystem. Nytt expansionskärl. Målning av fasader. Nya armaturer utebelysning. Återställning av trädgård. |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2024-2028 | Slutför målning av fasader ca 1,4 milj. 8 nya laddplatser kommer installeras. Filmning avloppsstammar, ca 70 000 kr. Insynsskydd och betonggolv på terrasser. Stambyte utreds av styrelsen under perioden. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 137 varav 106 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 333 | 285 | 306 | 297 | 254 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 717 | 3 878 | 4 037 | 2 681 | 2 814 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 752 | 3 913 | 4 075 | 2 705 | 2 840 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 6 | 6 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 181 | 197 | 160 | 115 | 130 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 767 | 697 | 683 | 670 | 657 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 92 | 96 | 95 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 833 | 781 | 740 | 711 | 694 |
| Nettoomsättning, tkr | 6 899 | 6 737 | 6 404 | 6 116 | 5 989 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 8 982 | 1 210 | -8 923 | 1 299 | 1 465 |
| Soliditet, % | 43 | 32 | 30 | 50 | 47 |

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2023 ingår IMD el i beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. 2023 ingår IMD el i beräkning av årsavgiften.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 3 174 701 | 0 | 0 | 3 174 701 |
| Underhållsfond, kr | 5 884 520 | 0 | 3 000 855 | 8 885 375 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 9 059 221 | 0 | 3 000 855 | 12 060 076 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 6 234 619 | 1 209 940 | -3 000 855 | 4 443 704 |
| Årets resultat, kr | 1 209 940 | -1 209 940 | 8 982 325 | 8 982 325 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 7 444 559 | 0 | 5 981 470 | 13 426 029 |
| S:a eget kapital, kr | 16 503 780 | 0 | 8 982 325 | 25 486 105 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 641 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 640 145 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 7 444 559 |
| Årets resultat, kr | 8 982 325 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -4 641 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 640 145 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 13 426 029 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 13 426 029 |
|------------------------------------|-------------------|

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 899 508 | 6 737 235 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 306 824 | 18 000 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 7 206 332 | 6 755 235 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 170 212 | -3 899 069 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -384 394 | -362 092 |
| Personalkostnader | Not 6 | -81 105 | -66 329 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | 7 744 016 | -780 794 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | 2 108 306 | -5 108 284 |
| RÖRELSERESULTAT | | 9 314 637 | 1 646 951 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 102 043 | 14 614 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -434 355 | -451 625 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -332 312 | -437 011 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 8 982 325 | 1 209 940 |
| ÅRETS RESULTAT | | 8 982 325 | 1 209 940 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 54 570 773 | 46 826 757 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>54 570 773</u> | <u>46 826 757</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>54 571 273</u> | <u>46 827 257</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 082 | 15 962 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 21 508 | 20 578 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 262 927 | 201 208 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>287 517</u> | <u>237 748</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 047 000 | 2 000 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | <u>2 047 000</u> | <u>2 000 000</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 1 829 234 | 2 740 000 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>1 829 234</u> | <u>2 740 000</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 163 751</u> | <u>4 977 749</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>58 735 024</u> | <u>51 805 006</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 174 701 | 3 174 701 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 885 375 | 5 884 520 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 060 076 | 9 059 221 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 4 443 704 | 6 234 619 |
| Årets resultat | | 8 982 325 | 1 209 940 |
| Summa fritt eget kapital | | 13 426 029 | 7 444 559 |
| Summa eget kapital | | 25 486 105 | 16 503 779 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 30 768 291 | 32 154 443 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 768 291 | 32 154 443 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 386 152 | 1 386 152 |
| Leverantörsskulder | | 90 788 | 324 606 |
| Skatteskulder | | 21 558 | 14 529 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 133 575 | 167 091 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 848 556 | 1 254 406 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 480 629 | 3 146 784 |
| Summa skulder | | 33 248 920 | 35 301 227 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 58 735 024 | 51 805 006 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 9 314 637 | 1 646 951 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 854 998 | 780 794 |
| Återföring nedskrivning | -9 599 014 | 0 |
| | <u>1 570 621</u> | <u>2 427 744</u> |
| Erhållen ränta | 102 043 | 14 614 |
| Erlagd ränta | -434 805 | -452 075 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 237 859</u> | <u>1 990 283</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 0 | 0 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -49 769 | 483 043 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -665 705 | 622 719 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>522 385</u> | <u>3 096 046</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 386 152 | -1 386 152 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-1 386 152</u> | <u>-1 386 152</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -863 767 | 1 709 894 |
| Likvida medel vid årets början | 4 740 000 | 3 030 107 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>3 876 234</u> | <u>4 740 000</u> |
| | <u>-863 767</u> | <u>1 709 894</u> |

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

5 - 20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

27 178 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 6 243 396 | 5 974 692 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 215 625 | 213 353 |
| Hysesintäkt övrigt | 22 750 | 27 542 |
| Konsumtionsavgift el | 328 802 | 235 300 |
| Försäljning egenproducerad el | 63 617 | 226 299 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 8 388 | 8 388 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 16 773 | 13 748 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 157 | 37 913 |
| | 6 899 508 | 6 737 235 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Skattereduktion förnybar el | 18 000 | 18 000 |
| Elstöd | 288 824 | 0 |
| | 306 824 | 18 000 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -453 291 | -305 086 |
| El | -1 069 922 | -1 276 536 |
| Uppvärmning | -64 317 | -35 922 |
| Vatten | -432 066 | -393 933 |
| Renhållning | -231 847 | -212 087 |
| Bevakningskostnader | -5 934 | -14 745 |
| TV, bredband, iptelefoni | -75 605 | -73 072 |
| Serviceavtal | -29 737 | -28 051 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -67 598 | -56 992 |
| Förvaltningskostnader | -749 180 | -713 041 |
| Försäkringar | -102 262 | -91 845 |
| Fastighetsskatt | -177 725 | -170 375 |
| Periodiskt underhåll | -1 640 145 | -474 979 |
| Övriga driftskostnader | -70 583 | -52 407 |
| | -5 170 212 | -3 899 069 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -8 750 | -15 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -287 666 | -257 491 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -11 181 | -13 898 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -4 036 | -2 431 |
| Förbrukningsinventarier | -18 007 | -18 045 |
| Medlemsavgifter HSB | -47 625 | -47 625 |
| Stämma och styrelse | -7 129 | -6 853 |
| | -384 394 | -362 092 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Föreningen har ingen anställd personal | | |
| Arvode till styrelsen | -69 176 | -52 405 |
| Övriga arvoden | -5 387 | -3 116 |
| Övriga personalkostnader | -555 | -577 |
| Sociala avgifter | -5 987 | -10 230 |
| | -81 105 | -66 329 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -854 436 | -761 419 |
| Markanläggningar | -19 375 | -19 375 |
| Återföring av nedskrivning | 9 599 014 | 0 |
| Justering av avskrivning pga nedskrivning år 2014-2022 | -981 187 | 0 |
| | 7 744 016 | -780 794 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|--|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 8 BYGGNADER OCH MARK | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 60 619 592 | 60 619 592 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 7 381 819 | 7 381 819 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 96 875 | 96 875 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 68 098 286 | 68 098 286 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -11 643 452 | -10 882 033 | | | |
| Årets justering pga återförd nedskrivning | -981 187 | 0 | | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -854 436 | -761 419 | | | |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -29 063 | -9 688 | | | |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -19 375 | -19 375 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -13 527 513 | -11 672 515 | | | |
| Ingående nedskrivning byggnader | -9 599 014 | -9 599 014 | | | |
| Återföring av nedskrivning | 9 599 014 | 0 | | | |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | -9 599 014 | | | |
| Utgående redovisat värde | 54 570 773 | 46 826 757 | | | |
| Redovisade värden byggnader | 47 140 517 | 39 377 126 | | | |
| Redovisade värden mark | 7 381 819 | -2 217 195 | | | |
| Redovisade värden markanläggningar | 48 438 | 67 813 | | | |
| Fastighetsbeteckning: | Fabriken 7, Knapen 8 och Veterinären 9 | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 1985 | 53 000 000 | 12 800 000 | 65 800 000 | 65 800 000 |
| Lokaler | 1985 | 984 000 | 104 000 | 1 088 000 | 1 088 000 |
| | | 53 984 000 | 12 904 000 | 66 888 000 | 66 888 000 |
| Ställda säkerheter | | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | | 51 741 000 | 51 741 000 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 51 741 000 | 51 741 000 |
| Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | | |
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 | | | |
| | 500 | 500 | | | |
| Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Skattekonto | 21 508 | 20 578 | | | |
| | 21 508 | 20 578 | | | |
| Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | | |
| Förutbetald försäkring | 115 341 | 102 262 | | | |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 9 510 | 9 460 | | | |
| Förutbetald bevakning | 6 380 | 0 | | | |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten | 95 000 | 85 000 | | | |
| Upplupna ränteintäkter | 4 321 | 4 486 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 375 | 0 | | | |
| | 262 927 | 201 208 | | | |

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Westra Wermlands Sparbank | 3,85% | 2024-06-03 | 1 030 000 | 0 |
| Westra Wermlands Sparbank | 3,60% | 2024-12-23 | 1 017 000 | 0 |
| Westra Wermlands Sparbank | | | 0 | 2 000 000 |
| | | | 2 047 000 | 2 000 000 |

Not 13 KASSA OCH BANK

| | | | | |
|---------------------------|--|--|------------------|------------------|
| Handelsbanken | | | 0 | 319 052 |
| Westra Wermlands Sparbank | | | 1 829 234 | 2 420 948 |
| | | | 1 829 234 | 2 740 000 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 1,39% | 2028-12-01 | 730 000 | 40 000 |
| Stadshypotek | 1,39% | 2029-01-30 | 1 882 000 | 120 000 |
| Stadshypotek | 1,16% | 2025-12-01 | 17 099 360 | 1 000 000 |
| Stadshypotek | 1,64% | 2029-04-30 | 9 134 250 | 192 300 |
| Stadshypotek | 1,19% | 2026-09-01 | 3 308 833 | 33 852 |
| | | | 32 154 443 | 1 386 152 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 768 291**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 386 152

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 386 152**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 544 608

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 223 683

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt | 2 471 | 53 198 |
| Personalens källskatt | 23 541 | 5 730 |
| Medlemmars inre fond | 79 963 | 79 963 |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 600 | 28 200 |
| | 133 575 | 167 091 |

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden | 0 | 20 905 |
| Upplupna sociala avgifter | 12 777 | 8 932 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 191 906 | 577 855 |
| Upplupna räntekostnader | 15 513 | 15 963 |
| Upplupen revision | 13 000 | 16 500 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 42 551 | 40 770 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 572 809 | 573 481 |
| | 848 556 | 1 254 406 |

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Tyrén.....
Britt-Marie Johansson.....
Christian Ekström.....
Gunnar Pettersson.....
Hjördis Eriksson.....
Inger Nilsson.....
Torbjörn Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Holt
Av föreningen vald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika, org.nr. 716411-2851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika för år 2023. 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 31 december 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att

fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Christer Holt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:06:34



TORBJÖRN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:32:07



CHRISTIAN EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:03:49



BRITT-MARIE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 00:12:11



HJÖRDIS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:11:50



GUNNAR PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:08:35



CHRISTER HOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:28:25



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:37:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER HOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:31:58



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:38:05

