

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Faktorn
Org nr: 789200-1004



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 utfärdade 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.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Faktorn får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2015-11-06.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 159% till 167%.

I resultatet ingår avskrivningar med 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 627 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

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	35
3 rum och kök	6
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16
Antal p-platser	28

Bostäder hyresrätt	93 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 863 m ²
Total bostadsarea	2 956 m ²

Årets taxeringsvärde	33 836 000 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 89 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjort med 167 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

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	2024
Irma Backlund	Sekreterare	2024
Thomas Ekenryd Meurling	Vice ordförande	2024
Filip Fällman	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Karlsson	Suppleant	2024
Helena Skogetun	Suppleant	2024
Kent Persson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Wiström	2024
Grethe Tomter Spjut	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3.
Föreningen har också amorterat av ett lån på 296 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 8,1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 337 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 213 020	2 048 200	1 980 536	1 890 771	1 870 920
Resultat efter finansiella poster	323 041	-2 824 128	133 999	195 478	439 821
Årets kassaflöde	66 383	-1 377 347	343 566	100 914	471 979
Soliditet %	5	2	43	51	49
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	167	159	139	464	508
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	89	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	832	703	673	663	655
Driftkostnader kr/kvm	469	1 400	521	443	356
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	469	402	521	391	356
Energikostnad kr/kvm	225	197	194	184	194
Reservering till underhållsfond kr/kvm	53	112	98	92	89
Sparande kr/kvm	199	141	81	151	175
Skuldsättning kr/kvm	3 434	3 615	765	797	829
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 786	3 984	843	879	914
Räntekänslighet %	4,6	5,7	1,3	1,3	1,4

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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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). 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	0	2 920 134	-2 824 128
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 824 128	2 824 128
Reservering underhållsfond			167 000	-167 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					323 041
Vid årets slut	191 700	3 934	167 000	-70 994	323 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	96 006
Årets resultat	323 041
Årets fondreservering enligt stadgarna	-167 000
Summa	252 048

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	252 048
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 213 020	2 048 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	438 109	242 872
Summa rörelseintäkter		2 651 129	2 291 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 479 724	-4 415 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 942	-211 801
Personalkostnader	Not 6	-40 920	-41 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-303 531	-121 330
Summa rörelsekostnader		-2 080 118	-4 790 184
Rörelseresultat		571 011	-2 499 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 647	15 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 617	-340 509
Summa finansiella poster		-247 970	-325 016
Resultat efter finansiella poster		323 041	-2 824 128
Årets resultat		323 041	-2 824 128

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 671 054	3 395 720
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	7 578 865
Summa materiella anläggningstillgångar		10 671 054	10 974 585
Summa anläggningstillgångar		10 671 054	10 974 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	23
Övriga fordringar		9 255	7 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	152 214	143 253
Summa kortfristiga fordringar		161 469	150 962
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 106 496	1 040 113
Summa kassa och bank		1 106 496	1 040 113
Summa omsättningstillgångar		1 267 965	1 191 075
Summa tillgångar		11 939 019	12 165 660

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 634	195 634
Fond för yttre underhåll		167 000	0
Summa bundet eget kapital		362 634	195 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-70 994	2 920 134
Årets resultat		323 041	-2 824 128
Summa fritt eget kapital		252 048	96 006
Summa eget kapital		614 682	291 640
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 317 211	10 838 631
Summa långfristiga skulder		10 317 211	10 838 631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	521 420	568 804
Leverantörsskulder		121 898	76 560
Skatteskulder		10 496	7 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	353 312	382 768
Summa kortfristiga skulder		1 007 126	1 035 389
Summa eget kapital och skulder		11 939 019	12 165 660

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	323 041	-2 824 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	303 531	121 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	626 573	-2 702 797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 507	-7 068
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	19 121	-1 281 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	635 187	-3 991 477
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-6 378 865
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 378 865
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-568 804	8 992 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-568 804	8 992 996
Årets kassaflöde	66 383	-1 377 346
Likvidamedel vid årets början	1 040 113	2 417 459
Likvidamedel vid årets slut	1 106 496	1 040 113

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen redovisar enligt K3 sedan 2023-01-01.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 6 och 93 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad stomme	93 år
Balkonger	50 år
Elinstallationer	44 år
Entrépartier	36 år
Fönster	49 år
Byggnadsinventarier	20 år
Tak	40 år
Tvättstugeutrustning	13 år
Vatten och avlopp	30 år
Ventilation	6 år
Värmesystem	23 år
Markanläggning	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 927 572	1 783 068
Hyror, bostäder	123 985	120 000
Hyror, garage	52 452	48 576
Hyror, p-platser	32 376	30 130
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 472	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 658	-1 631
Elavgifter	84 765	68 057
Summa nettoomsättning	2 213 020	2 048 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kollektivt TV/Bredband	126 408	126 408
Serviceavgift/trappstädning	58 080	58 080
Balkonginglasning	242 355	36 200
Pant- och överlåtelseavgifter	6 682	15 356
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	-2
Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning	4 610	6 830
Summa övriga rörelseintäkter	438 109	242 872

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-3 149 135
Reparationer	-89 226	-44 133
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 454	-72 234
Försäkringspremier	-49 551	-44 160
Kollektivt TV/Bredband	-127 158	-127 158
Serviceavtal, driftövervakning	0	-3 450
Sotning	-7 620	0
Skyddsrumsinventering	0	-12 650
Bevakningskostnader, Securitas	-11 355	-10 215
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 375	-5 525
Snö- och halkbekämpning	-127 981	-95 578
Statuskontroll	-50 600	0
Förbrukningsinventarier	-3 945	-1 219
Vatten	-204 758	-153 479
Fastighetsel	-116 346	-111 355
Uppvärmning	-389 149	-355 889
Sophantering och återvinning	-62 573	-60 428
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning	-160 634	-169 206
Summa driftskostnader	-1 479 724	-4 415 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	-660	-1 695
Förvaltningsarvode administration	-223 266	-164 999
Arvode, yrkesrevisorer	-15 250	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 168	-6 162
Kreditupplysningar/Inkassoavgifter	-750	-4 795
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-12 523
Bankkostnader	-2 926	-4 480
Övriga externa kostnader	-3 559	-5 146
Summa övriga externa kostnader	-255 942	-211 801

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-31 200	-31 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 400	-1 400
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Sociala kostnader	-5 920	-6 238
Summa personalkostnader	-40 920	-41 238

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-295 831	-53 801
Avskrivning Markanläggningar	-7 700	-7 700
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-59 830
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-303 531	-121 330

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 525 781	3 709 963
Mark	49 000	49 000
Tillkommande utgifter	0	3 815 818
Markanläggning	154 000	154 000
	7 728 781	7 728 781
Årets anskaffningar		
Byggnader (utbyggnad och inglasning balkonger)	7 578 865	0
	7 578 865	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 307 646	7 728 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 299 694	-2 872 573
Tillkommande utgifter	0	-1 313 492
Markanläggningar	-33 367	-25 667
	-4 333 061	-4 211 732
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-295 831	-53 801
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-59 830
Årets avskrivning markanläggningar	-7 700	-7 700
	-303 531	-121 331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 636 592	-4 333 063
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 671 054	3 395 718
Varav		
Byggnader	10 509 121	783 589
Mark	49 000	49 000
Tillkommande utgifter	0	2 442 496
Markanläggningar	112 933	120 633
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 600 000	33 600 000
Lokaler	236 000	236 000
Totalt taxeringsvärde	33 836 000	33 836 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 236 000</i>	<i>24 236 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 772	49 551
Förutbetalda driftkostnader	4 045	11 119
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 204	60 914
Förutbetald uppvärmning	0	477
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 193	21 193
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 214	143 253

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	548 582	534 552
Transaktionskonto, Swedbank	557 914	505 561
Summa kassa och bank	1 106 496	1 040 113

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 838 631	11 407 435
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-283 816	-296 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-237 604	-272 804
Långfristig skuld vid årets slut	10 317 211	10 838 631

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2023-04-30	296 000,00	0,00	296 000,00	0,00
SWEDBANK	3,85%	2024-06-19	319 016,00	0,00	35 200,00	283 816,00
SWEDBANK	1,20%	2025-06-18	539 623,00	0,00	17 500,00	522 123,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-04-30	628 246,00	0,00	18 604,00	609 642,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2027-06-01	4 554 000,00	0,00	92 000,00	4 462 000,00
SWEDBANK	1,25%	2027-06-23	539 550,00	0,00	17 500,00	522 050,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2030-03-01	4 531 000,00	0,00	92 000,00	4 439 000,00
Summa			11 407 435,00	0,00	568 804,00	10 838 631,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 649	16 643
Upplupna driftskostnader	2 250	0
Upplupna elkostnader	15 758	13 557
Upplupna vattenavgifter	27 784	12 573
Upplupna värmekostnader	56 682	54 524
Upplupna kostnader för renhållning	920	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	483
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 268	272 988
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 312	382 768

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	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

Ort och datum

Bertil Jansson

Irma Backlund

Thomas Ekenryd Meurling

Filip Fällman

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512414696

Dokument

209206_Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-03-08 08:29:40 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2024-03-19 11:51:10 CET (+0100)

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 2024-03-11 12:22:14 CET (+0100)

Filip Fällman (FF)
filip.fallman1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bert Filip Fällman"
Signerade 2024-03-19 11:19:17 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRMA BACKLUND"
Signerade 2024-03-08 12:43:06 CET (+0100)

Thomas Ekenryd Meurling (TEM)
thme001@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS EKENRYD MEURLING"
Signerade 2024-03-09 20:55:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512414696

Niklas Antonsson (NA)
KPMG AB
niklas.antonsson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2024-03-19 11:51:10 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- 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.
- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

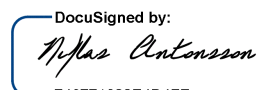
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2024-03-19

KPMG AB

DocuSigned by:

 746771022E4D4FE...
 Niklas Antonsson
 Auktoriserad revisor

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 fastighets-inteckningar, 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.

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