



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Faxe



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Faxé med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0152 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gurkan 3	1944-05-16	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
3	lokaler (hyresrätt)	183
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 721
27	p-platser	0
Totalt 78 objekt		2 904

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nicklas Larsson	Ordförande
Karin Tyche Pettersson	Ledamot
Lars Fjäll	Ledamot
Jenny Olsson	Ledamot
Gabriel Abusagr	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Olsson, Karin Tyche Pettersson och Nicklas Larsson.

Firman tecknas två ledarmöter i förening av Nicklas Larsson och Karin Tyche Pettersson.

Revisorer har varit: Börje Aronsson ordinarie, Fredrik Mix, suppleant valda som föreningrevisorer. Extern revisor valdes av stämman Qrev AB och Guy Pernersten.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +24%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan varvid den uppdaterades

Under 2023 har en fullskalig renovering av hela fastighetens fasad genomförts.
Hälsinge Mureri har haft totalentreprenaden och hela fastigheten ha dessutom tilläggisolerats.
Under fasadrenoveringen målades undertaken samt alla stuprör byttes ut.

El har installerats på samtliga balkonger och ny utomhusbelysning har monterats över alla ytterdörrar.

Föreningen har under de senaste åren utfört dessa åtgärder på fastigheten

Årtal	Ändamål
2023	Total renovering och tilläggsisolering fasaden
2022	Samtliga fönster utbytta, Kollektivt Bredband och ny TV lösning
2021	Isolering vindsutrymmen

För att möta högre energikostnader samt se till att vi bibehåller fastighetens värde har fokus legat på energibesparande åtgärder de senaste åren och vi anser nu det arbetet är fullgjort.

Ett antal extramöten har hållits för att upplysa föreningens medlemmar om ansvarsområden mellan BRF och innehavarna av bostadsrätt.

Balco har presenterat lösning för inglansning av balkonger. Denna fråga kommer behandlas av BRF medeleddar på kommande möten.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte Låssystem hela huset
2024	Nytt kontor BRF Styrelse
2024	Återställa grönområden och klippa ner häck mot Gurkparken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	78	88	186	235	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 888	1 803	779	825	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 150	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	3	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	241	273	247	218	0
Årsavgifter, kr/kvm	752	639	639	639	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	697	670	668	0
Nettoomsättning, tkr	2 290	1 948	1 904	1 894	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	79	279	429	0
Soliditet, %	22	37	55	52	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	43 123	0	0	43 123
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	144 022	0	0	144 022
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 875 501	0	100 000	1 975 501
S:a bundet eget kapital, kr	2 062 646	0	100 000	2 162 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 203 834	78 536	-100 000	1 182 370
Årets resultat, kr	78 536	-78 536	-49 763	-49 763
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 282 370	0	-149 763	1 132 607
S:a eget kapital, kr	3 345 016	0	-49 763	3 295 253

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 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	1 282 370
Årets resultat, kr	-49 763
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 132 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 132 607
------------------------------------	------------------

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

Upplysning vid förlustresultat;

Föreningen har ett påvisat förlustresultat på -49 763kr. Detta avser generellt driftkostnader som har ökat i och med att inflationstakten har stigit under året. Föreningen har under året belånat sig för att finansiera kommande underhåll enligt underhållsplan. Föreningen kan komma att behöva justera sina årsavgifter för att möta de högre räntekostnaderna.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 289 904	1 948 623
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 289 904	1 948 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 383 782	-1 239 692
Övriga externa kostnader	Not 4	-193 094	-165 254
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-178 167	-137 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-276 315	-227 589
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 031 358	-1 770 367
RÖRELSERESULTAT		258 546	178 256
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 389	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 698	-99 808
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-308 309	-99 720
ÅRETS RESULTAT		-49 763	78 536

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 831 672	8 098 346
Inventarier och installationer	Not 8	40 116	49 757
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 689 325	13 800
Summa materiella anläggningstillgångar		13 561 112	8 161 902
Summa anläggningstillgångar			
		13 561 112	8 161 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 858	710
Kundfordringar		4 000	0
Avräkningskonto HSB		1 361 879	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 804	8 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 990	153 033
Summa kortfristiga fordringar		1 500 532	161 819
Kassa och bank			
Bank	Not 12	150 516	604 466
Summa kassa och bank		150 516	604 466
Summa omsättningstillgångar			
		1 651 048	766 284
SUMMA TILLGÅNGAR			
		15 212 160	8 928 186

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 123	43 123
Upplåtelseavgifter	144 022	144 022
Fond för yttre underhåll	1 975 501	1 875 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 162 646	2 062 646
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 182 370	1 203 834
Årets resultat	-49 763	78 536
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 132 608	1 282 370
Summa eget kapital	3 295 254	3 345 017
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 008 168	4 856 695
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 008 168	4 856 695
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 283 527	185 124
Leverantörsskulder	159 894	197 318
Aktuell skatteskuld	Not 14 4 327	5 703
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 59 925	12 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 401 065	326 061
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 908 738	726 475
Summa skulder	11 916 906	5 583 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 212 160	8 928 186

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	258 546	178 256
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	276 315	227 589
	534 861	405 845
Erhållen ränta	1 389	88
Erlagd ränta	-263 083	-102 508
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	273 167	303 425
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 166	-75 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	37 245	132 943
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	333 578	360 824
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 675 525	-3 468 368
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 675 525	-3 468 368
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 124	-1 010 418
Nytt Lån	6 500 000	3 839 168
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	6 249 876	2 828 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	907 929	-278 794
Likvida medel vid årets början	604 466	883 260
Likvida medel vid årets slut	1 512 395	604 465
	907 929	-278 794

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

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	741 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	2 046 012	1 739 688
Hysesintäkt lokaler	16 293	27 960
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 200	32 300
Hysesintäkt övrigt	1 008	-1 421
Hysesrabatter	-750	0
Konsumtionsavgift el	66 766	71 255
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	111 600	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 497	7 482
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 278	71 359
	2 289 904	1 948 623
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-86 467	-190 414
El	-149 074	-165 661
Uppvärmning	-450 963	-437 998
Vatten	-99 027	-88 701
Renhållning	-37 033	-35 699
TV, bredband, iptelefoni	-203 238	-75 632
Serviceavtal	-32 724	-40 636
Förvaltningskostnader	-133 642	-93 526
Försäkringar	-49 011	-45 183
Fastighetsskatt	-51 836	-51 836
Övriga driftskostnader	-90 766	-14 407
	-1 383 782	-1 239 692
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-42 500	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-88 488	-115 322
Kostnader överlåtelse och panter	-7 614	-11 295
Föreningsverksamhet	-1 898	-100
Kontorsutrustning och -material	-386	-6 638
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 173	-4 650
Konsulter	-43 035	0
Förbrukningsinventarier	0	-8 499
	-193 094	-165 254
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 500	-34 990
Löner för anställda	-38 800	-44 600
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-33 367	-20 742
	-178 167	-137 832
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-266 673	-209 586
Installationer och inventarier	-9 641	-18 003
	-276 315	-227 589

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 857 771	10 673 444
Årets investering byggnader	0	3 184 327
Ingående anskaffningsvärde mark	331 000	331 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 188 771	14 188 771
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 090 426	-6 151 081
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	270 241
Årets avskrivningar byggnader	-266 673	-209 586
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 357 099	-6 090 426
Utgående redovisat värde		
	7 831 672	8 098 346
Redovisade värden byggnader	7 500 672	7 767 346
Redovisade värden mark	331 000	331 000

Fastighetsbeteckning: Gurkan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1962	13 000 000	2 892 000	15 892 000	15 892 000
Lokaler	1962	200 000	216 000	416 000	416 000
		13 200 000	3 108 000	16 308 000	16 308 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 496 000	7 240 000
Summa ställda säkerheter	11 496 000	7 240 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	491 292	491 292
Utgående anskaffningsvärden	491 292	491 292
Ingående avskrivningar	-441 535	-423 532
Årets avskrivningar	-9 641	-18 003
Utgående avskrivningar	-451 176	-441 535
Utgående redovisat värde	40 116	49 757

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	13 800	0			
Årets Investering	5 675 525	13 800			
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 689 325	13 800			
Fasadrenovering, ligger som pågående, färdigställs 2024					
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	4 300	4 219			
Övriga kortfristiga fordringar	4 504	3 857			
	8 804	8 076			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	49 007	49 011			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	48 773	0			
Förutbetalad administration	8 323	8 171			
Förutbetalt fg år Anticimex	0	6 348			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 887	89 502			
	120 990	153 032			
Not 12 BANK					
Handelsbanken	150 516	604 466			
	150 516	604 466			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,46%	2024-09-01	1 283 527	33 124
Stadshypotek		2,68%	2027-03-30	3 573 168	152 000
Stadshypotek		4,35%	2026-04-30	6 435 000	130 000
				11 291 695	315 124
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 008 168
Nästa års amortering av långfristig skuld					282 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 283 527
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 565 527
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 260 496
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 716 075

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	4 327	5 703
	4 327	5 703
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	32 098	4 965
Arbetsgivaravgifter	24 705	4 182
Övriga kortfristiga skulder	3 122	3 122
	59 925	12 269
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	127 704	106 064
Upplupna räntekostnader	48 164	1 549
Upplupen revision	21 250	16 094
Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 946	167 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 215
	401 064	326 061

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gabriel Abusagr

.....
Jenny Olsson

.....
Karin Tyche Pettersson

.....
Lars Fjäll

.....
Nicklas Larsson

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

Guy Pernersten
Qrev AB
Auktoriserad Revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Deltagare

BRF FAXE 786000-0152 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gabriel Abusagr

Gabriel Abusagr

2024-06-20 10:30:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.168.170

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENNY OLSSON

Jenny Olsson

2024-06-19 16:11:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.181.74

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN BARBRO TYCHE
PETTERSSON

Karin Tyche Pettersson

2024-06-19 16:20:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.94.90.137

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS FJÄLL

Lars Fjäll

2024-06-19 19:57:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.96.56

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Nicklas Larsson

Nicklas Larsson

2024-06-19 14:11:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.35.32

QREV AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Guy Lars-Erik Pernersten

Guy Pernersten
Auktoriserad revisor

2024-06-24 12:22:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.94.64.204

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Faxé
Org.nr. 786000-0152

Rapport om årsredovisningen **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Faxé 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfalskning, 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 Faxa 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 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 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.

Söderhamn den 24 juni 2024

Qrev AB



Guy Pernersten
Auktoriserad revisor