



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Faxe



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Faxé med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0152 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	1900 och 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. 2025-12-31.

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
Fredrik Mix	Ledamot
Gabriel Abusagr	Ledamot
Lars-Åke Mårtensson	Suppleant
Linus Persson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nicklas Larsson, Lars Fjäll, Gabriel Abusagr samt suppleanterna Lars Åke Mårtensson och Linus Persson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten och ett halvårsmöte.

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

Revisorer har varit: Guy Pernersten Q-rev som extern revisor samt Börje Aronsson med Johan Nilsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 den 2023-08-25.

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.

Totalkostnaden för arbetena hamnade på 6 311 640 kr och har under år 2024 bokats under byggnad i balansräkningen. Se not 11.

Målningen av takfoten kostade 91 850 kr och har bokförts som underhåll i resultaträkningen.

Under år 2024 har även ett nytt låssystem installerats och det kostade 157 779 kr och har också bokats under byggnad i balansräkningen.

Föreningen har under de senaste åren utfört dessa åtgärder på fastigheten

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av låssystem
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.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Sockeln på fastigheten lagas och målas om

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	78	88	186	235
Skuldsättning, kr/kvm	3 780	3 888	1 803	779	825
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 034	4 150	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	3	1	1
Energikostnad, kr/kvm	243	241	273	247	218
Årsavgifter, kr/kvm	899	752	639	639	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	864	789	697	670	668
Nettoomsättning, tkr	2 509	2 290	1 948	1 904	1 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	-50	79	279	429
Soliditet, %	22	22	37	55	52

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

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade avskrivningar samt pågående underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -808 394 kr kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5% från 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång	
Inbetalade insatser, kr	43 123	0	43 123
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	144 022	0	144 022
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 975 501	52 150	2 027 651
S:a bundet eget kapital, kr	2 162 646	0	2 214 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat, kr	1 182 370	-49 763	1 080 458
Årets resultat, kr	-49 763	49 763	-59 198
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 132 607	0	1 021 260
S:a eget kapital, kr	3 295 253	0	3 236 056

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med -91 850 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	1 132 608
Årets resultat, kr	-59 198
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 021 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 021 260

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 509 452	2 289 904
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 509 452	2 289 904
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 297 797	-1 383 782
Underhåll enligt plan	Not 4	-91 850	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 879	-193 094
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 998	-178 167
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-421 839	-276 315
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-3 549	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 169 912	-2 031 358
RÖRELSERESULTAT		339 540	258 546
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 009	1 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 746	-309 698
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-398 737	-308 309
ÅRETS RESULTAT		-59 198	-49 763



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 885 544	7 831 672
Inventarier och installationer	Not 10	30 474	40 116
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	5 689 325
Summa materiella anläggningstillgångar		13 916 018	13 561 112
Summa anläggningstillgångar		13 916 018	13 561 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		86	4 858
Kundfordringar		0	4 000
Avräkningskonto HSB		465 521	1 361 879
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 804	8 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	124 967	120 990
Summa kortfristiga fordringar		600 379	1 500 532
Summa omsättningstillgångar		838 859	1 651 048
SUMMA TILLGÅNGAR		14 754 877	15 212 160
Kassa och bank			
Bank	Not 14	238 480	150 516
Summa kassa och bank		238 480	150 516



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
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	2 027 651	1 975 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 214 796	2 162 646
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 080 458	1 182 370
Årets resultat	-59 198	-49 763
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 021 260	1 132 608
Summa eget kapital	3 236 056	3 295 254
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 9 444 168	3 421 168
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 444 168	3 421 168
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 532 403	7 870 527
Leverantörsskulder	134 177	159 894
Aktuell skatteskuld	Not 16 0	4 327
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 42 582	59 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 365 491	401 065
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 074 653	8 495 738
Summa skulder	11 518 821	11 916 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 754 877	15 212 160



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	339 540	258 546
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	421 839	276 315
Övriga poster	0	0
	761 379	534 861
Erhållen ränta	1 009	1 389
Erlagd ränta	-398 271	-263 083
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	364 116	273 167
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 795	23 166
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-84 436	37 245
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	283 475	333 579
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-776 745	-5 675 525
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-776 745	-5 675 525
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-315 124	6 249 876
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-315 124	6 249 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	-808 394	907 930
Likvida medel vid årets början	1 512 395	604 466
Likvida medel vid årets slut	704 001	1 512 395
	-808 394	907 930

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:	00 - 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.

Beskattnings

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 265 300	2 046 012
Årsavgift el	70 119	0
Årsavgift TV/bredband	110 400	0
Hysesintäkt lokaler	16 440	16 293
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 625	36 200
Hysesintäkt övrigt	1 191	1 008
Hysesrabatter	0	-750
Konsumtionsavgift el	0	66 766
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	111 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 068	8 497
Övriga primära intäkter och ersättningar	309	4 278
	2 509 452	2 289 904

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. El och Tv/bredband debiteras separat av föreningen.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-74 379	-86 467
Sotning	-2 138	0
El	-133 236	-149 074
Uppvärmning	-487 796	-450 963
Vatten	-84 009	-99 027
Renhållning	-48 861	-37 033
TV, bredband, iptelefoni	-199 806	-203 238
Serviceavtal	-33 208	-32 724
Förvaltningskostnader	-125 666	-133 642
Försäkringar	-49 007	-49 011
Fastighetsskatt	-51 836	-51 836
Övriga driftskostnader	-7 856	-90 766
	-1 297 797	-1 383 782

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp målning takfot	-91 850	0
	-91 850	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 250	-42 500
Övriga förvaltningskostnader	-115 226	-88 488
Kostnader överlåtelse och panter	-6 588	-7 614
Föreningsverksamhet	-8 087	-1 898
Kontorsutrustning och -material	-311	-386
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 918	-9 173
Konsulter	0	-43 035
Förbrukningsinventarier	-8 500	0
	-177 879	-193 094

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Not 6 **PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**
Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-63 995	-68 500
Löner för anställda	0	-38 800
Vicevärdsarvode	-18 000	-36 000
Övriga arvoden	-62 888	0
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-30 615	-33 367
	-176 998	-178 167

Not 7 **AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-412 198	-266 673
Installationer och inventarier	-9 641	-9 641
	-421 839	-276 315

Not 8 **ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång Låssystem	-3 549	0
	-3 549	0



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 857 771	13 857 771
Årets försäljning, utrangering byggnad	-456 283	0
Årets investering byggnader; fasad och Låssystem	6 469 619	0
Ingående anskaffningsvärde mark	331 000	331 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 202 107	14 188 771

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 357 099	-6 090 426
Årets försäljning, utrangering byggnad	452 734	0
Årets avskrivningar byggnader	-412 198	-266 673
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 316 563	-6 357 099

Utgående redovisat värde

13 885 544 7 831 672

Redovisade värden byggnader

13 554 544 7 500 672

Redovisade värden mark

331 000 331 000

Fastighetsbeteckning: Gurkan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	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

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	11 496 000	11 496 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 496 000	11 496 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	491 292	491 292
Utgående anskaffningsvärden	491 292	491 292

Ingående avskrivningar	-451 176	-441 535
Årets avskrivningar	-9 641	-9 641
Utgående avskrivningar	-460 818	-451 176

Utgående redovisat värde

30 474 40 116

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar
 Årets Investering
 Omklassificering till Byggnader och mark
 Utgående värde pågående nyanläggningar

5 689 325	13 800
780 294	5 675 525
-6 469 619	0
0	5 689 325

Avser fasadarbeten med 6 311 640 kr och låssystem med 157 979 kr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto
 Övrig skattefordran
 Övriga kortfristiga fordringar

4 403	4 300
425	0
4 976	4 504
9 804	8 804

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring
 Förutbetalad kabel-TV och bredband
 Förutbetalad administration
 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 269	49 007
50 221	48 773
8 560	8 323
15 917	14 887
124 967	120 990

Not 14 BANK

Handelsbanken

238 480	150 516
238 480	150 516

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,68%	2027-03-30	3 421 168	152 000
Stadshypotek	4,35%	2026-04-30	6 305 000	130 000
Stadshypotek	3,90%	2025-09-01	1 250 403	33 124
			10 976 571	315 124

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 444 168

Nästa års amortering av långfristig skuld

282 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 250 403

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 532 403

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,78%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 260 496

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 400 951

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0	4 327
0	4 327

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	24 477	32 098
Arbetsgivaravgifter	17 701	24 705
Övriga kortfristiga skulder	404	3 122
	42 582	59 925

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 653	127 704
Upplupna räntekostnader	49 639	48 164
Upplupen revision	23 000	21 250
Upplupen fastighetsförvaltning	5 931	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	204 268	203 946
	365 491	401 064

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Mix.....
Gabriel Abusagr.....
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

Börje Aronsson
Föreningsvald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Faxé år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Qrev AB

Guy Pernersten
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Faxe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICKLAS LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 09:12:44



FREDRIK MIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 11:08:46



GABRIEL ABUSAGR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 09:10:09



LARS FJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 20:43:28



KARIN TYCHE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:39:37



BÖRJE ARONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 09:03:19



GUY PERNERSTEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 09:29:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Faxe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BÖRJE ARONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 09:13:37



GUY PERNERSTEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 09:27:47



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.