

Årsredovisning 2024

Brf Trikåfabriken

769625-0518



 SkNhR4kgxl-HJMr2A4kgee

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trikåfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loke 1	2012	Karlstad Kommun

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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

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

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

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

Samtliga dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Styrelsens sammansättning

Henrik Bjur	Ordförande
Karin Bjur	Styrelseledamot
Martin Nilstomt	Styrelseledamot
Tobias David Sjöberg	Styrelseledamot
Anna Ek	Suppleant
Maria Bergström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Rosengren Auktoriserad revisor Lorka Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av smyg i lägenheter på 5e våningen Sveagatan 14
Renovering av slits i kök i lägenhet 12-1102 där doft vid slits förekommer
Plugga avlopp, installera innerdörr och ventilation till källarutrymme
Renovering och besiktning av takfönster
- 2023** ● Komplettering av befintlig branddörr med automatisk stängning från rökdetektorer
Byte av frekvensstyrning i hiss på Sveagatan 14
- 2021** ● Renovering av trapphus
Målning och asfaltering av soprum
- 2020** ● Värmeslingor i stuprör och byte av trasiga stuprör
- 2019** ● Installation av LED-belysning på våningsplan
- 2018** ● Fönsterbesiktning och fönsterbyte
Renovering av innertak Yogalokal
OVK Besiktning
- 2017** ● Belysning
- 2016** ● Entré Sveagatan 14 (målning, belysning och tavlor)
Entré Sveagatan 12 (målning och nytt golv)
Altan innergård

2016 ● Ombyggnad lokal till lägenhet

2015 ● Porttelefonssystem

Planerade underhåll

2025 ● Renovering av Hiss på Sveagatan 14

2026 ● Tätning och målning av balkar på våning 4 mot Herrhagsgatan

2028 ● Besiktning och eventuell renovering av terrassgolv tillhörande lägenhet 14-1405

2030 ● Byte av papptak

2035 ● Målning av galvaniserat tak

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och gemensamt garage.

Övrig verksamhetsinformation

Den hiss som finns belägen på Sveagatan 14 har under halvår två stått still till följd av en händelse i slutet på juni 2024. BRF Trikåfabrikens servicepartner på hissar Kone AB inspekterade och kom med åtgärdsförslag. Fler och fler fel på hissen upptäcktes av Kone AB samtidigt som de meddelade att det var svårt att få tag på reservdelar. Det hela eskalerade till väldigt höga kostnader för att ta hissen i bruk vilket resulterade i ett försäkringsärende hos Länsförsäkringar. I december 2024 gav Länsförsäkringar besked om att BRF Trikåfabrikens försäkring täcker reparation av hiss och Länsförsäkringar påbörjade en upphandling inför hissreparation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2024 är bättre än resultatet för år 2023. Förändringen beror främst på höjda avgifter samt reavinst vid försäljning av värdepapper. Utöver avskrivningar är räntekostnaden den största kostnadsposten. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Styrelsen i BRF Trikåfabriken valde att sälja en större del av innehavet i aktiefonder som fanns hos SEB och istället föra över det beloppet till SBAB. Hos SBAB placerades pengarna i Placeringskonto.

Årsavgifterna under 2024 höjdes med 5,5% från och med 1 februari 2024.

Övriga uppgifter

Under 2024 utfördes reparationer enligt underhållsrapport med reparationer så som smyg och fönster i lägenhet på våning 5. Efter att vatten trängt upp i ett utrymme i källaren så har äldre rör som inte används längre pluggats igen. Även slits i lägenhet på Sveagatan 12 har öppnats upp, lister och springor i och runt slits har tätats och slits har återställts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 322 652	2 216 311	2 208 585	2 145 792
Resultat efter fin. poster	-216 624	-402 570	-445 037	-682 518
Soliditet (%)	48	48	48	48
Yttre fond	562 895	500 647	731 992	1 021 724
Taxeringsvärde	64 111 000	64 111 000	64 111 000	54 231 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	815	815	800
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	88,8	89,1	89,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 723	12 803	12 876	12 943
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 979	12 054	12 123	12 187
Sparande per kvm totalyta, kr	229	166	264	182
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	73	66	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	101	91	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	35	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	208	190	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,40	1,30	1,30
Räntekänslighet (%)	14,87	15,65	15,80	16,19

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 128 360 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 481 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna vid ett tillfälle.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	28 769 003	-	-	28 769 003
Upplåtelseavgifter	4 588 441	-	-	4 588 441
Fond, yttre underhåll	500 647	-	62 248	562 895
Balanserat resultat	-5 056 202	-402 570	-62 248	-5 521 019
Årets resultat	-402 570	402 570	-216 624	-216 624
Eget kapital	28 399 320	0	-216 624	28 182 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 521 019
Årets resultat	-216 624
Totalt	-5 737 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 333
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 449
Balanseras i ny räkning	-5 822 527
	-5 737 643

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 322 652	2 216 311
Summa rörelseintäkter		2 322 652	2 216 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 268 299	-1 296 657
Övriga externa kostnader	8	-121 974	-128 809
Personalkostnader	9	-93 262	-90 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 440	-697 440
Summa rörelsekostnader		-2 180 974	-2 213 516
RÖRELSERESULTAT		141 678	2 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		252 053	28 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-610 355	-433 680
Summa finansiella poster		-358 302	-405 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-216 624	-402 570
ÅRETS RESULTAT		-216 624	-402 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	53 757 025	54 402 517
Markanläggningar	12	489 071	541 019
Summa materiella anläggningstillgångar		54 246 096	54 943 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 246 096	54 943 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 166	8 125
Övriga fordringar	13	3 963	29 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	138 235	76 773
Summa kortfristiga fordringar		157 364	114 845
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	613 970	2 215 109
Summa kortfristiga placeringar		613 970	2 215 109
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 285 630	2 485 654
Summa kassa och bank		4 285 630	2 485 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 056 964	4 815 608
SUMMA TILLGÅNGAR		59 303 060	59 759 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 357 444	33 357 444
Fond för yttre underhåll		562 895	500 647
Summa bundet eget kapital		33 920 339	33 858 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 521 019	-5 056 202
Årets resultat		-216 624	-402 570
Summa fritt eget kapital		-5 737 643	-5 458 771
SUMMA EGET KAPITAL		28 182 696	28 399 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 992 891	10 079 458
Summa långfristiga skulder		9 992 891	10 079 458
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 733 824	20 838 752
Leverantörsskulder		54 135	62 557
Skatteskulder		3 545	29 612
Övriga kortfristiga skulder		6 407	6 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	329 562	342 990
Summa kortfristiga skulder		21 127 473	21 280 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 303 060	59 759 145

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	141 678	2 795
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	697 440	697 440
	839 118	700 235
Erhållen ränta	248 254	28 316
Erlagd ränta	-610 355	-403 334
Erhållen utdelning	3 799	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	480 816	325 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 558 621	-453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 966	7 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 991 471	332 479
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-191 495	-176 878
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-191 495	-176 878
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 799 976	155 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 485 654	2 330 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 285 630	2 485 654

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 SEK per lägenhet. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 849 380	1 750 081
Hysesintäkter, lokaler	149 676	141 074
Hysesintäkter, p-platser	89 300	85 720
Bredband	91 680	91 680
El	130 533	133 573
Övriga intäkter	12 083	14 183
Summa	2 322 652	2 216 311

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	54 852	54 852
Besiktning och service	66 537	30 823
Energideklaration	17 653	0
Trädgårdsarbete	13 969	2 282
Snöskottning	5 330	10 082
Summa	158 341	98 040

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	86 587	229 356
Summa	86 587	229 356

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	107 449	0
Planerat underhåll hissar	0	130 085
Summa	107 449	130 085

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	237 188	186 867
Uppvärmning	279 313	258 017
Vatten	103 721	89 835
Sophämtning	57 439	62 280
Summa	677 661	596 999

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 139	33 918
Övrigt	35 895	36 000
Kabel-TV/Bredband	96 807	104 356
Fastighetsskatt	69 420	67 903
Summa	238 261	242 177

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 108	3 890
Övriga förvaltningskostnader	27 833	15 440
Juridiska kostnader	0	5 625
Revisionsarvoden	14 825	14 825
Ekonomisk förvaltning	63 992	61 600
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	12 082	14 178
It-tjänster	2 134	13 251
Summa	121 974	128 809

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	18 262	15 610
Summa	93 262	90 610

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	610 041	433 680
Övriga räntekostnader	314	0
Summa	610 355	433 680

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 669 948	60 669 948
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 669 948	60 669 948
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 267 431	-5 621 939
Årets avskrivning	-645 492	-645 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 912 923	-6 267 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 757 025	54 402 517
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 085 459</i>	<i>14 085 459</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 911 000	50 911 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	64 111 000	64 111 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 039 034	1 039 034
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 039 034	1 039 034
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-498 015	-446 067
Årets avskrivning	-51 948	-51 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-549 963	-498 015
Utgående restvärde enligt plan	489 071	541 019

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 470	27 321
Övriga fordringar	1 493	2 626
Summa	3 963	29 947

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 957	14 749
Fastighetsskötsel	4 571	4 571
Försäkringspremier	35 443	32 917
Kabel-TV/Bredband	7 683	8 538
Förvaltning	16 594	15 998
Inkomsträntor	58 987	0
Summa	138 235	76 773

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	613 970	2 215 109
Summa	613 970	2 215 109

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2027-11-15	1,08 %	3 524 160	3 560 317
SBAB	2025-12-08	2,93 %	7 500 000	7 500 000
SBAB	2025-11-11	3,83 %	6 456 518	6 507 866
SBAB	2027-11-15	1,08 %	6 555 293	6 599 100
SBAB	2025-12-08	2,93 %	6 690 744	6 750 927
Summa			30 726 715	30 918 210
Varav kortfristig del			20 733 824	20 838 752

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 504 699 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 774	7 995
El	29 137	25 189
Uppvärmning	37 154	44 404
Beräknat revisionsarvode	10 765	12 000
Utgiftsräntor	58 520	64 674
Förutbetalda avgifter/hyror	189 212	188 728
Summa	329 562	342 990

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

34 500 000

2023-12-31

34 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetarbete inför 2025 beslutades att höja avgifterna med 5% från och med 1 mars 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karlstad

Henrik Bjur
Ordförande

Karin Bjur
Styrelseledamot

Martin Nilstomt
Styrelseledamot

Tobias David Sjöberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lorka Revision AB
Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trikäfabriken, org. nr 769625-0518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trikäfabriken för 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. 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 vä- sentlig 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 ekono- miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. Risker 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 age- rande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 3 maj 2024.

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 Trikäfabriken för år 2024 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB