
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Faktorn
Org nr: 789200-1004



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Faktorn får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-06.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott på -2 824 tkr. Underskottet beror på föreningens balkongprojekt. Efter avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden får föreningen ett balanserat överskott på +96 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 139% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 121 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 703 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Faktorn 6 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 17 A-F i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16
Antal p-platser	28

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

Årets taxeringsvärde	33 836 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 378 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 3 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 353 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Stambyte	2000	
Målning balkonger	2001	
Injustering värme	2010-2011	
Målning balkonger	2012	
Omdragning av el i lägenheterna	2015	
Byte inkommande servisledning	2017	
Mark-återställningsarbeten efter byte servisledning	2018	
Målning sockel fasad	2018	
Ny undercentral	2020	
Årets utförda underhåll	Belopp	Kommentar
Beskrivning		
Balkongprojekt	3 149 135	Del av totalkostnad om 10 728 tkr. Resterande bokförs som investering from 2023-01-01 då föreningen övergår till redovisning enligt K3-regelverk.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Jansson	Ordförande	2023
Irma Backlund	Sekreterare	2023
Marie Eliasson	Vice ordförande	2023
Thomas Ekenryd Meurling	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Karlsson	Suppleant	2023
Helena Skogetun	Suppleant	2023
Kent Persson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Wiström	2023
Grethe Tomter Spjut	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört ett stort balkongprojekt med utbyggnad och inglasning av balkongerna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01, då den höjdes med 3 %.

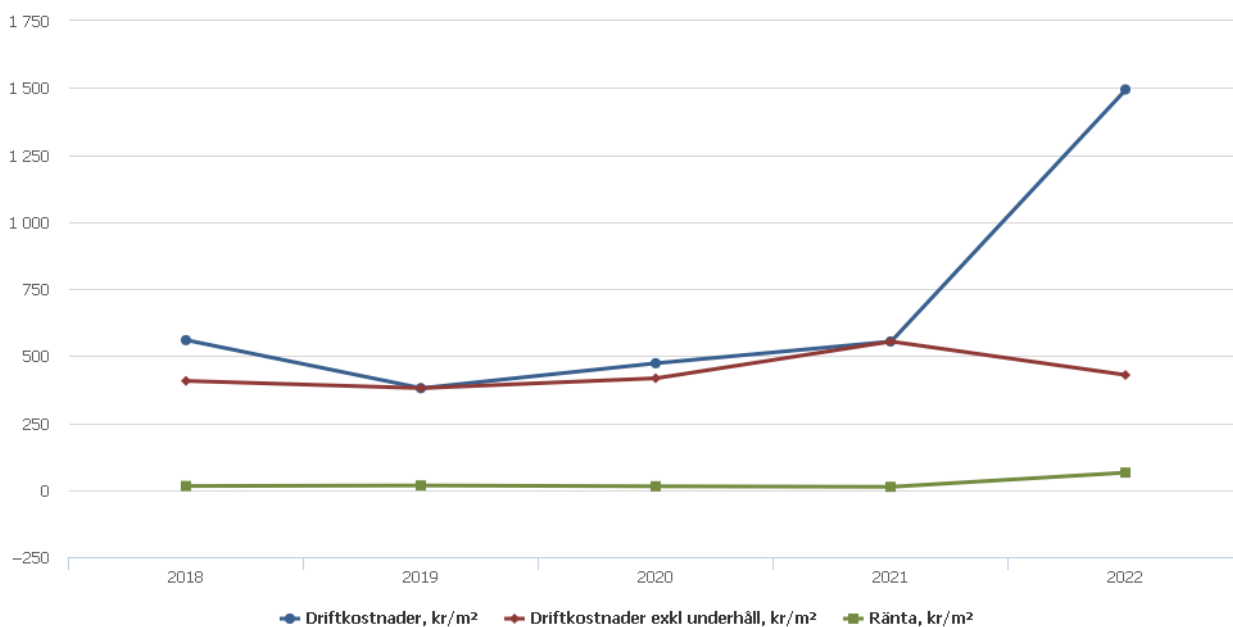
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,1 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 048	1 981	1 891	1 871	1 837
Resultat efter finansiella poster	-2 824	134	195	440	-110
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	119	105	98	95	91
Balansomslutning	12 166	7 278	5 880	5 715	5 370
Soliditet %	2	43	51	49	44
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	159	139	464	508	403
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	623	605	587	576	559
Driftkostnader, kr/m ²	1 494	554	473	380	559
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	429	554	417	380	407
Ränta, kr/m ²	65	12	14	17	15
Lån, kr/m ²	3 859	817	851	885	919



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	191 700	3 934	2 796 135	-10 000	133 999
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				133 999	-133 999
Reservering underhållsfond			353 000	-353 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 149 135	3 149 135	
Årets resultat					-2 824 128
Vid årets slut	191 700	3 934	0	2 920 134	-2 824 128

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	123 999
Årets resultat	-2 824 128
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-353 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 149 135
Summa	96 006

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 96 006

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 048 200	1 980 536	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 872	193 927	
Summa rörelseintäkter		2 291 072	2 174 463	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 415 814	-1 638 688	
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 801	-213 130	
Personalkostnader	Not 6	-41 238	-38 412	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-121 330	-121 330	
Summa rörelsekostnader		-4 790 184	-2 011 561	
Rörelseresultat		-2 499 112	162 902	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 493	5 177	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 509	-34 080	
Summa finansiella poster		-325 016	-28 903	
Resultat efter finansiella poster		-2 824 128	133 999	
Årets resultat		-2 824 128	133 999	

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 395 720	3 517 050
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		7 578 865	1 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 974 585	4 717 050
Summa anläggningstillgångar		10 974 585	4 717 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23	20
Övriga fordringar		7 686	7 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 253	136 372
Summa kortfristiga fordringar		150 962	143 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 040 113	2 417 459
Summa kassa och bank		1 040 113	2 417 459
Summa omsättningstillgångar		1 191 075	2 561 353
Summa tillgångar		12 165 660	7 278 403

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	195 634	195 634
Fond för yttre underhåll	0	2 796 135
Summa bundet eget kapital	195 634	2 991 769
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 920 134	-10 000
Årets resultat	-2 824 128	133 999
Summa fritt eget kapital	96 006	123 999
Summa eget kapital	291 640	3 115 768
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 003 419
Summa långfristiga skulder	10 838 631	2 003 419
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	411 020
Leverantörsskulder	76 560	1 265 506
Skatteskulder	7 257	4 412
Övriga skulder	0	1 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 768	476 929
Summa kortfristiga skulder	1 035 389	2 159 216
Summa eget kapital och skulder	12 165 660	7 278 403

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	10-30
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 783 068	1 731 132
Hyror, bostäder	120 000	107 775
Hyror, garage	48 576	47 124
Hyror, p-platser	30 130	28 956
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-3 794
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 631	-127
Elavgifter	68 057	69 470
Summa nettoomsättning	2 048 200	1 980 536

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kollektivt TV/Bredband	126 408	126 215
Serviceavgift/trappstädning	58 080	58 080
Balkongtillägg	36 200	0
Pant- och överlåtelseavgifter	15 356	3 325
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-7
Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning	6 830	6 314
Summa övriga rörelseintäkter	242 872	193 927

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll, del av balkongprojekt	-3 149 135	0
Reparationer	-44 133	-476 790
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 234	-68 894
Försäkringspremier	-44 160	-43 241
Kollektivt TV/Bredband	-127 158	-125 760
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 501
Serviceavtal, driftövervakning	-3 450	-3 000
Sotning	0	-2 750
Skyddsrumsinventering	-12 650	0
Bevakningskostnader Securitas	-10 215	-9 735
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 525	-3 375
Snö- och halkbekämpning	-95 578	-47 644
Förbrukningsinventarier	-1 219	-4 535
Fordons- och maskinkostnader	0	-705
Vatten	-153 479	-147 252
Fastighetsel	-111 355	-106 646
Uppvärmning	-355 889	-358 450
Sophantering och återvinning	-60 428	-57 483
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning	-169 206	-178 929
Summa driftskostnader	-4 415 814	-1 638 688

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-1 695	-4 300
Förvaltningsarvode administration	-164 999	-156 250
Arvode, yrkesrevisor	-12 000	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 162	-5 005
Kreditupplysningar/Inkassoavgifter	-4 795	-2 735
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 523	-6 664
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6 520
Bankkostnader	-4 480	-1 910
Övriga externa kostnader	-5 146	-17 997
Summa övriga externa kostnader	-211 801	-213 130

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-31 200	-31 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 400	-1 400
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Sociala kostnader	-6 238	-3 412
Summa personalkostnader	-41 238	-38 412

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-53 801	-53 801
Avskrivning Markanläggningar	-7 700	-7 700
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 830	-59 830
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-121 330	-121 330

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 709 963	3 709 963
Mark	49 000	49 000
Tillkommande utgifter	3 815 818	3 815 818
Markanläggning	154 000	154 000
	7 728 781	7 728 781
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 728 781	7 728 781
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 872 573	-2 818 772
Tillkommande utgifter	-1 313 492	-1 253 662
Markanläggningar	-25 667	-17 967
	-4 211 732	-4 090 401
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-53 801	-53 801
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 830	-559 830
Årets avskrivning markanläggningar	-7 700	-7 700
	-121 331	-621 331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 333 063	-4 711 732
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 395 718	3 517 049
Varav		
Byggnader	783 589	837 390
Mark	49 000	49 000
Tillkommande utgifter	2 442 496	2 502 326
Markanläggningar	120 633	128 333
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 600 000	27 200 000
Lokaler	236 000	178 000
Totalt taxeringsvärde	33 836 000	27 378 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 236 000</i>	<i>20 178 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>7 200 000</i>

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	534 552	1 730 969
Transaktionskonto, Swedbank	505 561	686 490
Summa kassa och bank	1 040 113	2 417 459

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	11 407 435	2 414 439
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-568 804	-411 020
Långfristig skuld vid årets slut	10 838 631	2 003 419

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-04-30	308 000,00	0,00	12 000,00	296 000,00
SWEDBANK	3,85%	2024-06-19	345 416,00	0,00	26 400,00	319 016,00
SWEDBANK	1,20%	2025-06-18	557 123,00	0,00	17 500,00	539 623,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-04-30	646 850,00	0,00	18 604,00	628 246,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2027-06-01	0,00	4 600 000,00	46 000,00	4 554 000,00
SWEDBANK	1,25%	2027-06-23	557 050,00	0,00	17 500,00	539 550,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2030-03-01	0,00	4 600 000,00	69 000,00	4 531 000,00
Summa			2 414 439,00	9 200 000,00	207 004,00	11 407 435,00

*Senast kända räntesatser

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

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 203 000	4 815 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bertil Jansson

Irma Backlund

Marie Eliasson

Thomas Ekenryd Meurling

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489761962

Dokument

209206_Årsredovisning 2022
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-03-27 14:53:33 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2023-04-03 09:31:10 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerande parter

Bertil Jansson (BJ)
bertil.618370@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL JANSSON"
Signerade 2023-03-31 16:40:37 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IRMA BACKLUND"
Signerade 2023-03-27 18:03:31 CEST (+0200)

Marie Eliasson (ME)
marieeliasson70@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE ELIASSON"
Signerade 2023-03-30 19:46:27 CEST (+0200)

Thomas Ekenryd Meurling (TEM)
thme001@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS EKENRYD MEURLING"
Signerade 2023-03-30 10:21:33 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557489761962



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2023-04-03 09:31:10 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Faktorn, org. nr 789200-1004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Faktorn för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsmed 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. 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 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 Faktorn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltnings-berättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Faktorn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Faktorn i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se