
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Färgeriet
Org nr: 716411-6324



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Färgeriet 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 1982-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Färgeriet 11 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 40 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1991.

Fastighetens adress är Södra Strandgatan 5-A-B i Örebro.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	8
3 rum och kök	14
4 rum och kök	7
5 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	20
Antal p-platser	6
Antal laddplatser elbil	2

Total tomtarea 654 m²
Total bostadsarea 3 602 m²

Årets taxeringsvärde 81 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 64 000 000 kr

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 62 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en underhållsplan som används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades under hösten 2022 och visar en underhållskostnad på 18 026 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 601 tkr (167 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 458 tkr (127 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

J

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Söderström	Ordförande	2024
Åke Bergkvist	Vice ordförande	2024
Håkan Sellerfors	Sekreterare	2023
Britta Holm	Ledamot	2023
Maria Dahlkvist	Ledamot	Utses av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Johansson	Suppleant	2023
Johan Harrysson	Suppleant	2023
Tobias From	Suppleant	2023
Susanne Wallin	Suppleant	Utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2023
Margareta Arvidsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Lindman	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Lindström	2023
Peter Persson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är +1 334 tkr och det är något bättre än föregående år då resultatet var +1 289 tkr.

En del av föreningens kostnader har ökat men en del har också minskat.

Föreningens likviditet är fortsatt god trots att återbetalade ett av sina lån ifjol och trots hög amorteringstakt på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +1 724 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

↓

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer och årets avgående medlemmar till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningen är nu inne på sitt 23:de år utan avgiftshöjningar.

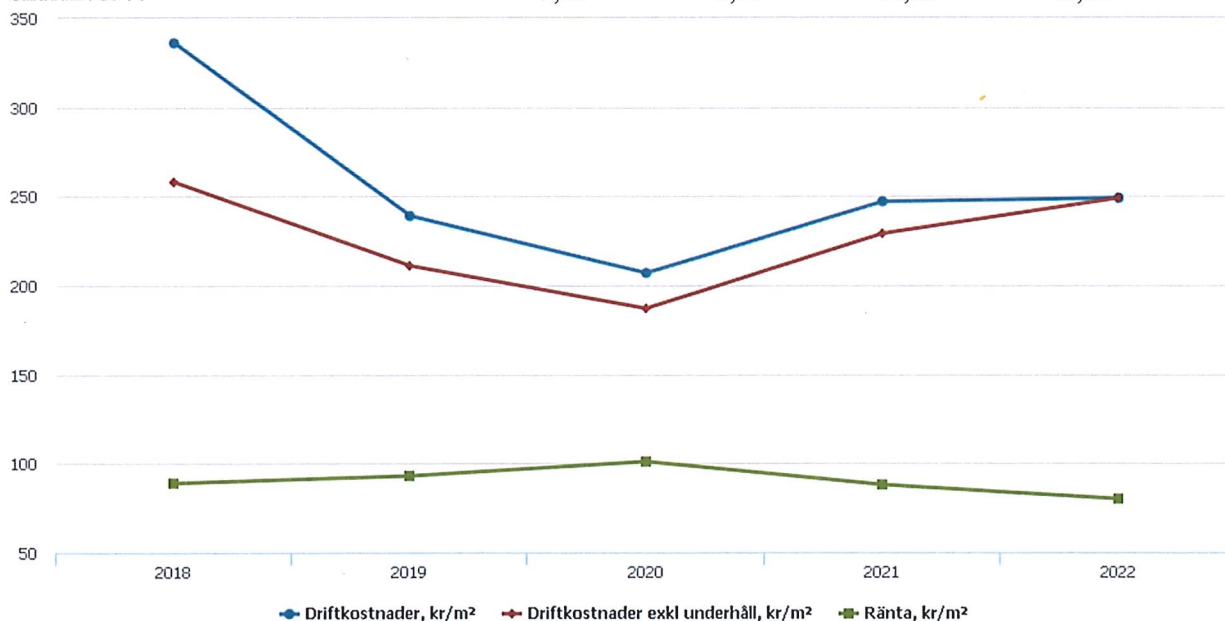
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 150	3 102	3 081	3 081	2 830
Resultat efter finansiella poster	1 334	1 289	1 398	1 358	705
Resultat exklusive avskrivningar	1 724	1 680	1 775	1 735	1 082
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 266	1 353	1 435	1 410	737
Balansomslutning	51 589	51 583	52 860	52 748	37 785
Soliditet %	40	37	34	31	40
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m ²	249	247	207	239	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	249	229	187	211	258
Ränta, kr/m ²	80	88	101	93	89
Underhållsfond, kr/m ²	1 317	1 189	1 116	1 042	980
Skuldkvot %	9,38	9,96	10,81	11,01	7,58



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 820 002	4 284 034	4 670 799	1 289 073
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 289 073	-1 289 073
Reservering underhållsfond		458 000	-458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 333 564
Vid årets slut	8 820 002	4 742 034	5 501 872	1 333 564

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 959 872
Årets resultat	1 333 564
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-458 000
Summa	6 835 436

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 835 436**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 149 856	3 101 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 538	108 310
Summa rörelseintäkter		3 272 394	3 209 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-896 095	-889 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 761	-262 545
Personalkostnader	Not 6	-69 281	-63 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 473	-390 473
Summa rörelsekostnader		-1 660 610	-1 606 790
Rörelseresultat		1 611 784	1 603 180
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 920	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 727	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 867	-316 047
Summa finansiella poster		-278 219	-314 106
Resultat efter finansiella poster		1 333 564	1 289 073
Årets resultat		1 333 564	1 289 073

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	50 172 919	50 550 292
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	104 800	117 900
Summa materiella anläggningstillgångar		50 277 719	50 668 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		50 297 719	50 688 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 109
Övriga fordringar	Not 12	38 370	37 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	143 266	165 537
Summa kortfristiga fordringar		181 636	204 513
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 109 672	690 193
Summa kassa och bank		1 109 672	690 193
Summa omsättningstillgångar		1 291 308	894 706
Summa tillgångar		51 589 027	51 582 898

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 820 002	8 820 002	
Fond för yttre underhåll	4 742 034	4 284 034	
Summa bundet eget kapital	13 562 036	13 104 036	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 501 872	4 670 799	
Årets resultat	1 333 564	1 289 073	
Summa fritt eget kapital	6 835 436	5 959 872	
Summa eget kapital	20 397 472	19 063 908	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 417 500	21 355 000
Summa långfristiga skulder		20 417 500	21 355 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 262 500	10 622 500
Leverantörsskulder		66 432	156 805
Skatteskulder		5 749	4 438
Övriga skulder	Not 16	30 546	29 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	408 828	350 663
Summa kortfristiga skulder		10 774 055	11 163 990
Summa eget kapital och skulder		51 589 027	51 582 898

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. Räkna 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	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

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	2 704 584	2 704 584
Hyrer, garage	99 960	99 960
Hyrer, p-platser	41 220	40 320
Bränsleavgifter, bostäder	233 748	233 748
Elavgifter individuell mätning av el	67 195	20 047
Elavgift laddplatser	3 149	3 000
Summa nettoomsättning	3 149 856	3 101 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	64 800	64 800
Övriga ersättningar, fakturerade kostnader	3 432	7 957
Intäkter P-huset Färgeriet	35 244	23 020
Intäkter skötsel av innergården	19 062	12 533
Summa övriga rörelseintäkter	122 538	108 310

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-64 000
Reparationer	-61 838	-62 878
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 760	-58 360
Försäkringspremier	-41 242	-41 172
Kabel- och digital-TV	-81 000	-77 488
Återbäring från Riksbyggen	3 000	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-963	0
Serviceavtal	-5 675	-5 317
Obligatoriska besiktningar inklusive OVK	-21 567	-52 222
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 964	-1 800
Snö- och halkbekämpning	-29 273	-8 828
Förbrukningsinventarier	-2 253	-7 584
Vatten	-88 355	-71 280
Fastighetsel	-196 541	-146 077
Uppvärmning	-236 590	-242 355
Sophantering och återvinning	-57 075	-53 046
Summa driftskostnader	-896 095	-889 907

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-229 162	-212 865
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-21 418	-7 842
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 140	-8 204
Kontorsmateriel	-3 400	-3 600
Telefon	-14 854	-12 285
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-2 415	-1 910
Övriga externa kostnader, utredning, konsultation	-14 659	-3 624
Summa övriga externa kostnader	-304 761	-262 545

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-31 640	-31 080
Styrelsearvoden	-9 720	-9 520
Sammanträdesarvoden	-18 000	-14 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-7 421	-6 365
Summa personalkostnader	-69 281	-63 865

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-377 373	-377 373
Avskrivning Installationer	-13 100	-13 100
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 473	-390 473

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från kapitalbevis Intresseföreningen	1 920	1 920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 920	1 920

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 523 706	43 523 706
Mark	15 481 519	15 481 519
Tillkommande utgifter	231 063	231 063
Markanläggning	1 060 694	1 060 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 296 982	60 296 982

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 515 626	-9 138 253
Tillkommande utgifter	-231 063	-231 063
	-9 746 689	-9 369 316

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-377 373	-377 373
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-377 373	-377 373

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 124 063	-9 746 689
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	33 630 706	34 008 079
Mark	15 481 519	15 481 519
Markanläggningar	1 060 694	1 060 694

Taxeringsvärden

Bostäder	81 000 000	64 000 000
Totalt taxeringsvärde	81 000 000	64 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

7

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer, elmätare	131 000	
	131 000	0
Årets anskaffningar		
Installationer elmätare	0	131 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 000	131 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer elmätare	-13 100	0
	-13 100	0
Årets avskrivningar		
Installationer elmätare	-13 100	-13 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 200	-13 100
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 800	117 900
Varav		
Installationer elmätare	104 800	117 900

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
40 st kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	20 000	20 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 000	20 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	38 370	5 117
Momsfordringar	0	32 750
Summa övriga fordringar	38 370	37 867

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter el individuell mätning	18 419	8 145
Förutbetalda försäkringspremier	46 271	41 242
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	57 291
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 254	20 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 322	38 610
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 266	165 537

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 109 672	690 193
Summa kassa och bank	1 109 672	690 193

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	30 680 000	31 977 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 002 500	-1 310 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-9 260 000	-9 312 500
Långfristig skuld vid årets slut	20 417 500	21 355 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,73%	2022-08-25	4 887 500	-4 862 500	25 000	0
SWEDBANK	3,19%	2023-08-28	0	4 862 500	12 500	4 850 000
STADSHYPOTEK	0,60%	2023-03-01	4 535 000	0	60 000	4 475 000
SWEDBANK	0,73%	2024-08-23	9 775 000	0	100 000	9 675 000
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-03-30	5 780 000	0	700 000	5 080 000
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-06-30	7 000 000	0	400 000	6 600 000
Summa			31 977 500	0	1 297 500	30 680 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 1 002 500 kr varför den delen är att betrakta som kortfristig skuld. Enligt lånenoten ovan har föreningen tre lån som skall villkorsändras inom 1 år även dessa lån är att betrakta som kortfristig skuld.

Föreningen kommer att minska amorteringstakten på två lån under nästa år.

Amorteringarna för de närmsta 5 åren beräknas bli 4 602 500 kr efter ändringen och enligt nuvarande amorteringsplaner.

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 334 000	37 334 000

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 904	17 144
Skuld för moms	920	0
Skuld sociala avgifter och skatter	12 722	12 440
Summa övriga skulder	30 546	29 584

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 443	3 291
Upplupna räntekostnader	19 332	6 082
Upplupna driftskostnader	8 250	6 714
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 629	0
Upplupna elkostnader	21 616	20 410
Upplupna värmekostnader	35 065	41 680
Upplupna kostnader för renhållning	1 463	0
Upplupna styrelsearvoden	30 220	26 420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 009	2 622
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 801	243 444
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 828	350 663

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Örebro 2023-04-25

Ort och datum



Mona Söderström



Åke Bergkvist



Håkan Sellerfors



Britta Holm

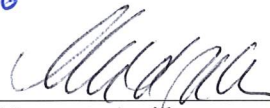


Maria Dahlkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26



KPMG AB
Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Margareta Arvidsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Färgeriet, org. nr 716411-6324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Färgeriet 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Brf Färgeriet för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Örebro 2023-04-26

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Margareta Arvidsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens 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 kooperativt 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. Certifikaten 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

RB Brf Färgeriet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Färgeriet 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 långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

