

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Färgeriet
Org nr: 716411-6324



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Färgeriet får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 m ²
Total bostadsarea	3 602 m ²

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

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



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.

Föreningen är delägare i P-huset Färgeriets Samfällighetsförening som förvaltar garageplatser inom området. Föreningens andel är 13,6%.

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 54 tkr och planerat underhåll för 217 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 2023 och visar en underhållskostnad på 19 733 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 658 tkr (183 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (139 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	55 tkr
Huskropp utvändigt	161 tkr



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	2025
Britta Holm	Ledamot	2025
Maria Dahlkvist	Ledamot	Utses av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Johansson	Suppleant	2024
Tobias From	Suppleant	2024
Johan Harrysson	Suppleant	2024
Susanne Wallin	Suppleant	Utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Margareta Arvidsson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Leif Lindman	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ulf Lindström	2024	
Peter Persson	2024	

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 +881 tkr och det är 453 tkr lägre än föregående år då resultatet var +1 334 tkr.

Den största skillnaden mellan åren är att underhålls-och räntekostnaderna varit högre 2023. Tillsammans utgör de 481 tkr .

På grund av de förväntade fortsatta höga räntekostnaderna så har föreningen minskat sin tidigare så höga amorteringstakt. Föreningens likviditet fortsatt god.

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 1 271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

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

Föreningen är nu inne på sitt 24:de år utan avgiftshöjningar.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

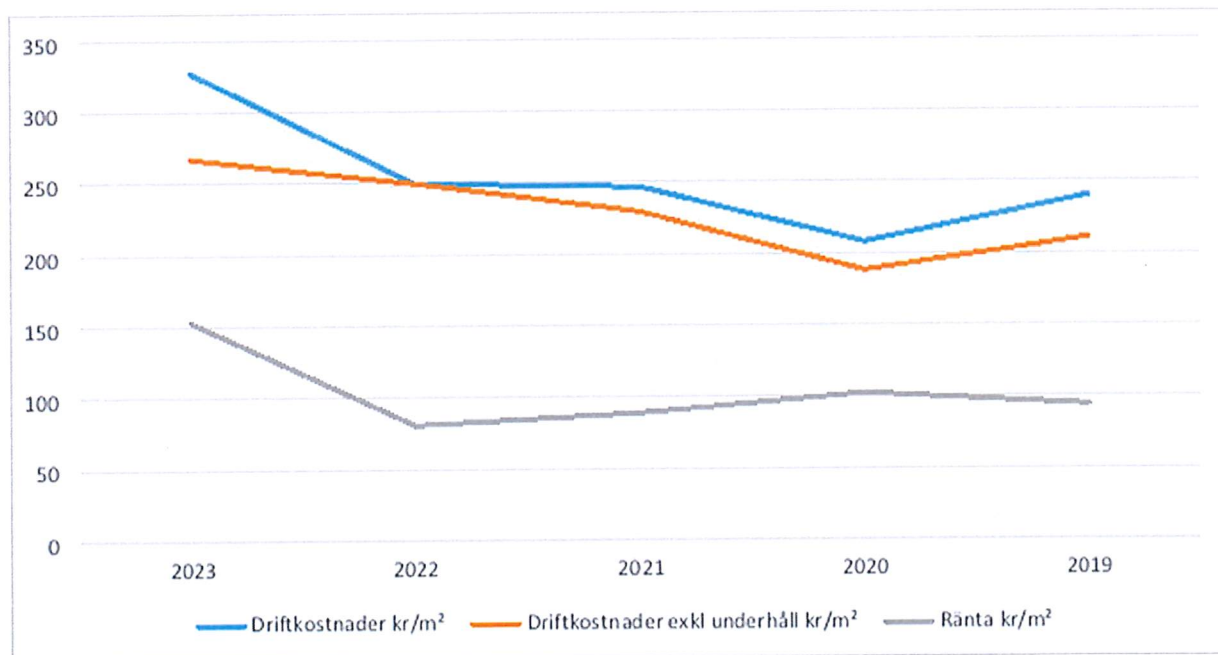
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning**	3 245	3 215	3 102	3 081	3 081
Rörelsens intäkter	3 329	3 272	3 210	3 198	3 259
Resultat efter finansiella poster*	881	1 334	1 289	1 398	1 358
Resultat exkl avskrivningar	1 271	1 724	1 680	1 775	1 735
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	771	1 266	1 353	1 435	1 410
Balansomslutning	51 604	51 589	51 583	52 860	52 748
Soliditet %*	40	40	37	34	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	860	851	840	835	834
Driftkostnader kr/kvm	326	249	247	207	239
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	266	249	229	187	211
Energikostnad kr/kvm*	154	145	128	94	105
Sparande kr/kvm*	413	479	484	513	511
Ränta kr/kvm	153	80	88	101	93
Skuldsättning kr/kvm*	8 268	8 517	8 878	9 596	9 967
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 268	8 517	8 878	9 596	9 967
Räntekänslighet %*	9,6	10,0	10,6	11,5	11,9
Skuldkvot	8,94	9,38	9,96	10,81	11,01

* obligatoriska nyckeltal

**Bredbandsavgifterna är omklassificerade



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Skuldkvoten:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med föreningens intäkter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 820 002	4 742 034	5 501 872	1 333 564
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 333 564	−1 333 564
Reservering underhållsfond		500 000	−500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−216 842	216 842	
Årets resultat				880 838
Vid årets slut	8 820 002	5 025 192	6 552 278	880 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 835 436
Årets resultat	880 838
Årets fondreservering enligt stadgarna	−500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 842
Summa	7 433 116

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 433 116**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 245 084	3 214 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 636	57 738
Summa rörelseintäkter		3 328 720	3 272 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 175 748	-896 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 016	-304 761
Personalkostnader	Not 6	-77 498	-69 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 473	-390 473
Summa rörelsekostnader		-1 914 736	-1 660 610
Rörelseresultat		1 413 984	1 611 784
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	400	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 955	6 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 501	-286 867
Summa finansiella poster		-533 146	-278 219
Resultat efter finansiella poster		880 838	1 333 564
Årets resultat		880 838	1 333 564



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	49 795 546	50 172 919
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	91 700	104 800
Summa materiella anläggningstillgångar		49 887 246	50 277 719
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		49 907 246	50 297 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		199	0
Övriga fordringar	Not 12	39 071	38 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	256 149	143 266
Summa kortfristiga fordringar		295 419	181 636
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 401 639	1 109 672
Summa kassa och bank		1 401 639	1 109 672
Summa omsättningstillgångar		1 697 058	1 291 308
Summa tillgångar		51 604 304	51 589 027



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 820 002	8 820 002
Fond för yttre underhåll	5 025 192	4 742 034
Summa bundet eget kapital	13 845 194	13 562 036
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 552 278	5 501 872
Årets resultat	880 838	1 333 564
Summa fritt eget kapital	7 433 116	6 835 436
Summa eget kapital	21 278 310	20 397 472
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 642 500
Summa långfristiga skulder	10 642 500	20 417 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 135 000
Leverantörsskulder	100 419	66 432
Skatteskulder	8 142	5 749
Övriga skulder	Not 16	30 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	409 521
Summa kortfristiga skulder	19 683 495	10 774 055
Summa eget kapital och skulder	51 604 304	51 589 027



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	880 838	1 333 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	390 473	390 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 271 311	1 724 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-113 783	22 877
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	36 939	-29 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 194 467	1 716 979
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-902 500	-1 297 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-902 500	-1 297 500
Årets kassaflöde	291 967	419 479
Likvidamedel vid årets början	1 109 672	690 193
Likvidamedel vid årets slut	1 401 639	1 109 672
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning NOT 19		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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	120
Standard förbättringar	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 704 584	2 704 584
Hyror, garage	99 960	99 960
Hyror, p-platser	42 720	41 220
Bränsleavgifter, bostäder*	233 748	233 748
Bredband och tv-avgifter**	64 800	64 800
Elavgifter individuell mätning *	93 307	67 195
Elavgift laddplatser	5 965	3 149
Summa nettoomsättning	3 245 084	3 214 656

*Ingår i nyckeltalet årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

**Omklassificering redovisad som övrig intäkt föregående år



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	4 031	3 432
Intäkter P-huset Färgeriet	51 845	35 244
Intäkter skötsel av innergården	27 760	19 062
Summa övriga rörelseintäkter	83 636	57 738

*Ingår i nyckeltalet årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-216 842	0
Reparationer	-54 299	-61 838
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 560	-60 760
Försäkringspremier	-46 271	-41 242
Bredband och tv-avgifter	-81 054	-81 000
Återbäring från Riksbyggen	2 400	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 838	-963
Serviceavtal	-4 223	-5 675
Obligatoriska besiktningar	-25 977	-21 567
Övriga utgifter, hyra entrémattor	-10 740	-15 964
Snö- och halkbekämpning	-36 650	-29 273
Förbrukningsinventarier	-2 574	-2 253
Vatten	-79 547	-88 355
Fastighetsel	-196 853	-196 541
Uppvärmning	-279 568	-236 590
Sophantering och återvinning	-66 154	-57 075
Summa driftskostnader	-1 175 748	-896 095



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-206 970	-229 162
Arvode, yrkesrevisorer	-13 438	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-17 107	-21 418
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-3 140
Kontorsmateriel	-3 200	-3 400
Telefon	-18 969	-14 854
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-2 578	-2 415
Övriga externa kostnader, utredning, konsultation	-1 240	-14 659
Summa övriga externa kostnader	-271 016	-304 761

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön arbete innergården	-33 600	-31 640
Styrelsearvoden	-13 125	-9 720
Sammanträdesarvoden	-18 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 216	-2 500
Sociala kostnader	-8 557	-7 421
Summa personalkostnader	-77 498	-69 281

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Intäkter från kapitalbevis Intresseföreningen	400	1 920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	400	1 920

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
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	-9 892 999	-9 515 626
Tillkommande utgifter	-231 063	-231 063
	-10 124 063	-9 746 689

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-377 373	-377 373
	-377 373	-377 373

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 501 436	-10 124 063
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	49 795 546	50 172 919
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	33 253 333	33 630 706
Mark	15 481 519	15 481 519
Markanläggningar	1 060 694	1 060 694

Taxeringsvärden

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



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer, elmätare	131 000	131 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 000	131 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer elmätare	-26 200	-13 100
Årets avskrivningar		
Installationer elmätare	-13 100	-13 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 300	-26 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 700	104 800
Varav		
Installationer elmätare	91 700	104 800

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
40 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	20 000	20 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 000	20 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 071	38 370
Summa övriga fordringar	39 071	38 370

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Intäkter el individuell mätning	30 395	18 419
Förutbetalda försäkringspremier	54 925	46 271
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 688	0
Förutbetald bredbandsavgifter	20 273	20 254
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 868	58 322
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 149	143 266

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 401 639	1 109 672
Summa kassa och bank	1 401 639	1 109 672

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 777 500	30 680 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 002 500
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-18 635 000	-9 260 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 642 500	20 417 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,67%	2024-02-28	4 850 000	0	50 000	4 800 000
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-03-01	4 475 000	0	15 000	4 460 000
SWEDBANK	0,73%	2024-08-23	9 675 000	0	100 000	9 575 000
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-03-30	5 080 000	0	437 500	4 642 500
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-06-30	6 600 000	0	300 000	6 300 000
Summa			30 680 000	0	902 500	29 777 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 500 000 kr enligt plan varför den delen är att betrakta som kortfristig skuld. Enligt lånenoten ovan har föreningen tre lån som skall villkorsändras inom 1 år och även dessa lån är att betrakta som kortfristig skuld, även om föreningen inte har för avsikt att lösa lånen.

Amorteringarna för de närmsta 5 åren beräknas bli 2 500 000 kr enligt nuvarande amorteringsplaner. Föreningen har sänkt sin tidigare så höga amorteringstakt

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 334 000	37 334 000

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 904	16 904
Skuld för moms	0	920
Skuld sociala avgifter och skatter	13 509	12 722
Summa övriga skulder	30 413	30 546



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 169	4 443
Upplupna räntekostnader	42 564	19 332
Upplupna driftskostnader	0	8 250
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 764	1 629
Upplupna elkostnader	21 754	21 616
Upplupna värmekostnader	41 673	35 065
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 463
Upplupna styrelsearvoden	35 341	30 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 359	12 009
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 897	274 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 521	408 828

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Not 19 Erlagd och erhållen ränta

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-527 269	-273 617
Erhållen ränta	17 355	8 647



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mona Söderström

Åke Bergkvist

Håkan Sellerfors

Britta Holm

Maria Dahlkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 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 att utföra 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den

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.

RBF Färgeriet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Färgeriet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

