

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen BRF Färgeriet
Org nr: 716411-6324





DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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) Stämman utser och väljer styrelseordförande eller ger styrelsen i uppdrag att utse 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Färgeriet får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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	19
Antal p-platser	6
Antal laddplatser elbil	2

Total tomtarea	654 m ²
Total bostadsarea	3 602 m ²

Årets taxeringsvärde	80 200 000 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%. Föreningen ingår också i gemensamhetsanläggningen Färgeriet GA:1 som förvaltar innergården. Föreningens andel är 66,7%

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 263 tkr och planerat underhåll för 176 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 aktuella underhållsplan uppdaterades under hösten 2025 och visar en underhållskostnad på 21 917 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 731 tkr (202 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 483 tkr (134 kr/m²), som är planens rekommenderade avsättning efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering porttelefon	82 tkr
Hissar	51 tkr
Magnetlås grind	18 tkr
Garage och p-platser	25 tkr

Planer för nästkommande år

Under nästa år planeras underhåll av taken i samarbete med Riksbyggen.

Plåttaket på den ena fastigheten skall målas om och det andra taket skall byta från pannor till plåt i samma färg.

I samband med detta skall även fönsterblecken målas om.

De försenade målningsarbetena på cykelrummet och grinden skall också utföras.

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	2026
Åke Bergkvist	Vice ordförande	2026
Britta Holm	Ledamot	2027
Mikael Johansson	Ledamot	2027
Maria Dahlkvist	Ledamot	Utses av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Toftling	Sekreterare	2026
Dan Storås	Suppleant	2026
Tobias From	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell BoRevision AB	Revisor	2026
Theodor Lönnman BoRevision AB	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Lindström (sammankallande)	2026
Peter Lewin	2026

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 500 tkr och det är 37 tkr bättre än föregående år.

Under året har föreningen haft extra kostnader på grund av reparationer av ett slukhål på innergården. Föreningen har dock fakturerat ut en del av kostnaderna till Eon och Futurum

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 917 tkr. Avskrivningskostnader påverkar inte föreningens likviditet.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer och årets avgående medlemmar till 9 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningen är nu inne på sitt 26:e år utan avgiftshöjningar.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Enbart årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

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

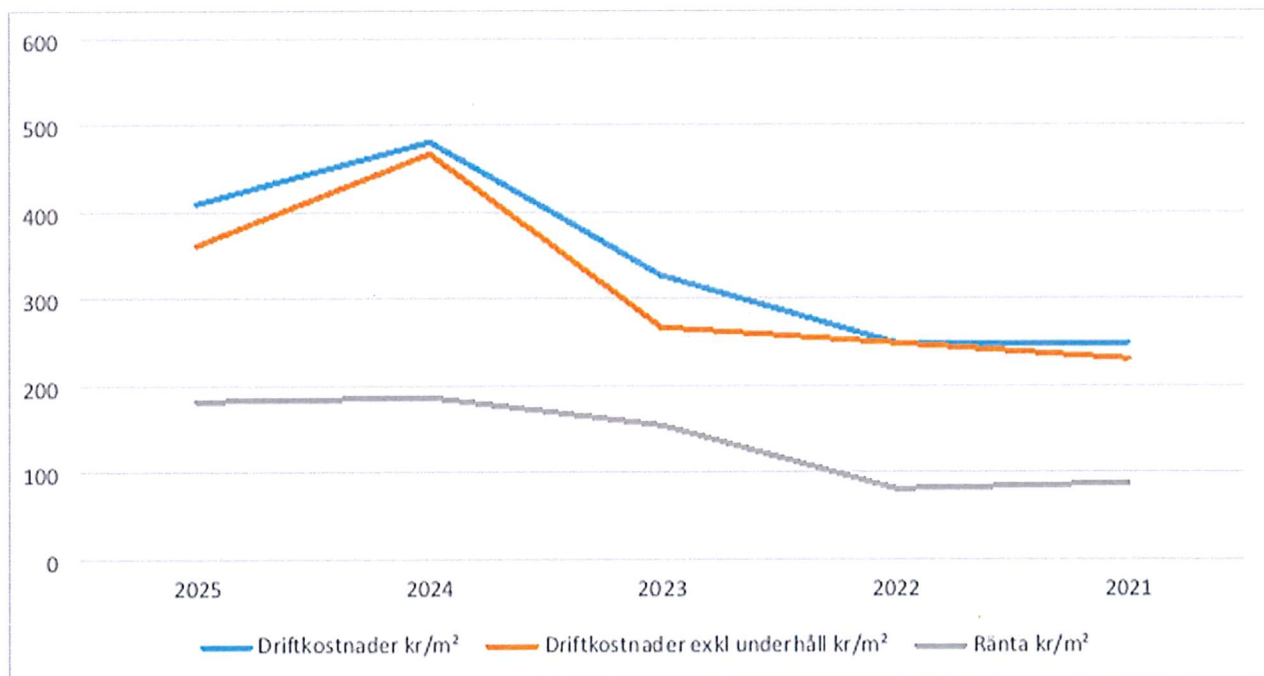


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 267	3 257	3 245	3 215	3 102
Resultat efter finansiella poster*	500	463	881	1 334	1 289
Resultat exkl avskrivningar	917	854	1 271	1 724	1 680
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	434	334	771	1 266	1 353
Balansomslutning	51 705	51 665	51 604	51 589	51 583
Soliditet %*	43	42	40	40	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	86	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	863	860	851	840
Driftkostnader kr/kvm	405	480	326	249	247
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	356	466	266	249	229
Energikostnad kr/kvm*	167	161	154	145	128
Sparande kr/kvm*	303	352	413	479	484
Ränta kr/kvm	181	186	153	80	88
Skuldsättning kr/kvm*	7 913	8 135	8 267	8 517	8 878
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 913	8 135	8 267	8 517	8 878
Räntekänslighet %*	9,1	9,4	9,6	10,0	10,6

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 820 002	5 494 692	6 963 616	463 061
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			463 061	−463 061
Reservering underhållsfond		483 000	−483 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−175 886	175 886	
Årets resultat				500 034
Vid årets slut	8 820 002	5 801 806	7 119 563	500 034

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 426 677
Årets resultat	500 034
Årets fondreservering enligt stadgarna	−483 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	175 886
Summa	7 619 597

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 619 597**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 266 827	3 257 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 966	358 225
Summa rörelseintäkter		3 396 793	3 615 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 459 873	-1 727 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 312	-303 576
Personalkostnader	Not 6	-95 498	-97 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-416 991	-390 473
Summa rörelsekostnader		-2 279 673	-2 519 783
Rörelseresultat		1 117 119	1 095 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 839	36 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 925	-669 212
Summa finansiella poster		-617 086	-632 410
Resultat efter finansiella poster		500 034	463 061
Årets resultat		500 034	463 061



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 014 282	49 418 173
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	65 500	78 600
Summa materiella anläggningstillgångar		49 079 782	49 496 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		49 099 782	49 516 773
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		200	13 184
Övriga fordringar	Not 11	38 854	39 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	277 917	315 434
Summa kortfristiga fordringar		316 971	367 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 261 665	1 780 050
Summa kassa och bank		2 261 665	1 780 050
Summa omsättningstillgångar		2 578 635	2 147 772
Summa tillgångar		51 678 418	51 664 545



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 820 002	8 820 002
Fond för yttre underhåll		5 801 806	5 494 692
Summa bundet eget kapital		14 621 808	14 314 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 119 563	6 963 616
Årets resultat		500 034	463 061
Summa fritt eget kapital		7 619 597	7 426 677
Summa eget kapital		22 241 405	21 741 371
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 242 500	24 860 000
Summa långfristiga skulder		8 242 500	24 860 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 260 000	4 442 500
Leverantörsskulder		489 861	139 623
Skatteskulder		4 874	6 229
Övriga skulder	Not 15	33 840	30 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	405 938	444 463
Summa kortfristiga skulder		21 194 513	5 063 174
Summa eget kapital och skulder		51 678 418	51 664 545



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 117 119	1 095 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	416 991	390 473
	1 534 110	1 485 944
Erhållen ränta	35 258	24 846
Erlagd ränta	-689 380	-660 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	879 988	850 563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	49 332	-60 347
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	352 294	63 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 281 614	853 411
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-475 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	481 614	378 411
Likvida medel vid årets början	1 780 050	1 401 639
Likvida medel vid årets slut	2 261 665	1 780 050
Kassa och Bank BR	2 261 665	1 780 050



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 704 584	2 704 584
Bränsleavgifter, bostäder*	233 748	233 748
Elavgifter individuell mätning*	118 188	103 872
Elavgift laddplatser	5 797	9 305
Bredband-och tv-avgifter*	64 800	64 800
Hyror, garage	98 690	100 450
Hyror, p-platser	41 020	40 270
Summa nettoomsättning	3 266 827	3 257 029

*Ingår i nyckeltalet årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter skötsel av innergården	30 658	46 753
Intäkter vidarefakturerade extrakostnader på innergården	68 138	0
Intäkter P-huset Färgeriet	16 055	0
Försäkringsersättningar	0	208 807
Ersättningskrav försäkringsskada	0	85 900
Övriga intäkter	15 115	16 765
Summa övriga rörelseintäkter	129 966	358 225

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-175 886	-50 500
Reparationer	-109 926	-169 483
Reparationer försäkringsskada	0	-358 274
Reparationer slukhål	-152 920	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 960	-65 200
Samfällighetsavgift pga underskott	0	-55 980
Försäkringspremier	-61 515	-54 925
Bredband och tv-avgifter	-79 002	-81 092
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Serviceavtal	-9 258	-5 001
Serviceavtal, besiktning hissar	-21 704	-25 357
OVK besiktning	0	-94 779
Övriga utgifter, hyra entrémattor	-14 045	-15 650
Snö- och halkbekämpning	-51 863	-102 709
Förbrukningsinventarier	-37 735	-3 346
Vatten	-89 361	-82 010
Fastighetsel	-218 908	-210 583
Uppvärmning	-293 964	-286 030
Sophantering och återvinning	-73 126	-65 253
Fastighetsskötsel	-2 700	-2 100
Summa driftskostnader	-1 459 873	-1 727 942



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-223 819	-214 750
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-23 077	-31 104
Kreditupplysningar	-3 375	-2 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 994	-11 913
Kontorsmateriel	-3 898	-3 405
Telefon	-5 296	-12 953
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-26
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-3 196	-3 085
Övriga externa kostnader	-817	-1 151
Summa övriga externa kostnader	-307 312	-303 576

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön arbete innergården	-35 392	-33 549
Styrelsearvoden	-20 580	-25 302
Sammanträdesarvoden	-22 000	-22 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 792	-4 792
Sociala kostnader	-12 734	-11 349
Summa personalkostnader	-95 498	-97 792



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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-377 373	-377 373
Avskrivning markanläggningar	-26 517	0
Avskrivning Installationer	-13 100	-13 100
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-416 991	-390 473

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-10 647 746	-10 270 373
Tillkommande utgifter	-231 063	-231 063
Markanläggningar	0	0
	-10 878 809	-10 501 436

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-377 373	-377 373
Årets avskrivningar markanläggningar	-26 517	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 282 700 -10 878 809

Restvärde enligt plan vid årets slut

49 014 282 49 418 173

Varav

Byggnader	32 498 587	32 875 960
Mark	15 481 519	15 481 519
Markanläggningar	1 034 176	1 060 694

Taxeringsvärden

Bostäder	80 200 000	81 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

80 200 000 81 000 000

varav byggnader

56 000 000 53 000 000

varav mark

24 200 000 28 000 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-52 400	-39 300
Årets avskrivningar		
Installationer elmätare	-13 100	-13 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 500	-52 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 500	78 600
Varav		
Installationer elmätare	65 500	78 600

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
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 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 854	39 104
Summa övriga fordringar	38 854	39 104

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter el individuell mätning	34 593	30 733
Upplupna ränteintäkter	10 536	11 956
Förutbetalda försäkringspremier	65 544	61 515
Förutbetalda driftkostnader	5 320	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 063	55 931
Förutbetalda bredbandsavgifter	19 377	20 276
Upplupen intäkt skadeståndsanspråk	0	85 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 483	49 123
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 917	315 434



Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	1 658 782	1 423 936
Transaktionskonto	602 883	356 115
Summa kassa och bank	2 261 665	1 780 050

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	28 502 500	29 302 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−600 000	−500 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	−19 660 000	−3 942 500
Långfristig skuld vid årets slut	8 242 500	24 860 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-06-30	6 300 000	0	300 000	6 000 000
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-09-01	4 460 000	0	0	4 460 000
SWEDBANK	2,63%	2026-12-22	9 500 000	0	100 000	9 400 000
SWEDBANK	2,67%	2027-12-22	4 750 000	0	50 000	4 700 000
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-12-30	4 292 500	0	350 000	3 942 500
Summa			29 302 500	0	800 000	28 502 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 600 000 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.

Föreningen kommer att uppta ett lån på 3 000 000 kr i samband med underhållet av taken. Amorteringarna för de närmsta 5 åren beräknas bli 2 500 000 kr enligt ändrad amorteringsplan.

Skuld om 5 år inklusive nytt lån beräknas vara 29 002 500 kr

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 344 000	37 344 000



Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 904	16 904
Skuld för moms	2 356	0
Skuld sociala avgifter och skatter	14 580	13 455
Summa övriga skulder	33 840	30 359

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 500	8 075
Upplupna räntekostnader	13 094	51 549
Upplupna driftskostnader	0	5 205
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 245
Upplupna elkostnader	25 876	24 755
Upplupna värmekostnader	34 742	36 971
Upplupna kostnader för renhållning	2 091	0
Upplupna styrelsearvoden	48 172	53 694
Upplupna kostnader samfälligheten P-huset	0	64 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 686	26 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 777	164 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 938	444 463

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Styrelsens underskrifter framgår av den digitala signeringen

Mona Söderström

Åke Bergkvist

Britta Holm

Mikael Johansson

Maria Dahlkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signeringen

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB





Verification

Document ID 09222115557576621972

Document

Årsredovisning 2025 RB Brf Färgeriet

Main document

23 pages

Initiated on 2026-04-28 10:03:14 CEST (+0200) by
Susanne Wallin (SW)

Finalised on 2026-04-29 08:07:12 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)

Riksbyggen

susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Mona Söderström (MS) soderstrom.mona@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Mona Kristina Söderström" Signed 2026-04-28 12:29:14 CEST (+0200)	Åke Bergkvist (ÅB) aake.bergkvist@telia.com  The name returned by Swedish BankID was "John Åke Bergkvist" Signed 2026-04-28 15:24:31 CEST (+0200)
Britta Holm (BH) britta.holm@telia.com  The name returned by Swedish BankID was "BRITTA HOLM" Signed 2026-04-28 12:28:49 CEST (+0200)	Mikael Johansson (MJ) mikael.johansson@radiatorvvs.se  The name returned by Swedish BankID was "SÖREN MIKAEL JOHANSSON" Signed 2026-04-28 10:33:15 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576621972

Maria Dahlkvist (MD) maria.dahlkvist@riksbyggen.se  The name returned by Swedish BankID was "Barbro Maria Godlund Dahlkvist" Signed 2026-04-28 10:31:39 CEST (+0200)	Åsa Axell (ÅA) asa.axell@borevision.se  The name returned by Swedish BankID was "Åsa Katarina Cronvall Axell" Signed 2026-04-29 08:07:12 CEST (+0200)
--	--

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Donnerstag, 1. März 2018 14:00

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Färgeriet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-04-29 06:06:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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.

Riksbyggen BRF 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

