

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 Riksbyggen BRF
Färgeriet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 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 528 tkr och planerat underhåll för 51 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 i slutet av 2024 och visar en underhållskostnad på 20 951 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 698 tkr (194 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 520 tkr (144 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
Gallergrindar vind	51 tkr

Planer för nästkommande år

Målning av tak
Målning av cykelrum
Målning av grind
Nytt porttelefonsystem

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
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	2025
Tobias From	Suppleant	2025
Johan Harrysson	Suppleant	2025
Susanne Wallin	Suppleant	Utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Margareta Arvidsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Lindman	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Lindström	2025
Peter Lewin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är +463 tkr och det är 418 tkr lägre än föregående år.

Största anledningen till detta är att driftkostnaderna varit högre under året. Föreningen har bland annat utfört en OVK besiktning och haft en kostsam vattenskada som dock till stor del har ersatts via fastighetsförsäkringen.

Samfälligheten P-huset, som föreningen är delägare i, har utfört underhåll under 2024 och har därmed redovisat ett underkott. Föreningens andel av dessa kostnader utgör 56 tkr och ingår också i driftkostnaderna.

Även räntekostnaderna har varit högre än 2023, eftersom några av föreningens fördelaktiga lånevillkor löpt ut och fått nya högre räntevillkor.

Men trots högre kostnader har föreningen fortsatt god ekonomi och likviditeten har ökat under året.

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 +854 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer och årets avgående medlemmar till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

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

Föreningen är nu inne på sitt 25:de år utan avgiftshöjningar.

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

Enbart årsavgiften för 2024 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 nyckeltalet i flerårsöversikten, där alla avgifter är inkluderade)

Under året har styrelsen haft 6 st protokollförda styrelsemöten.

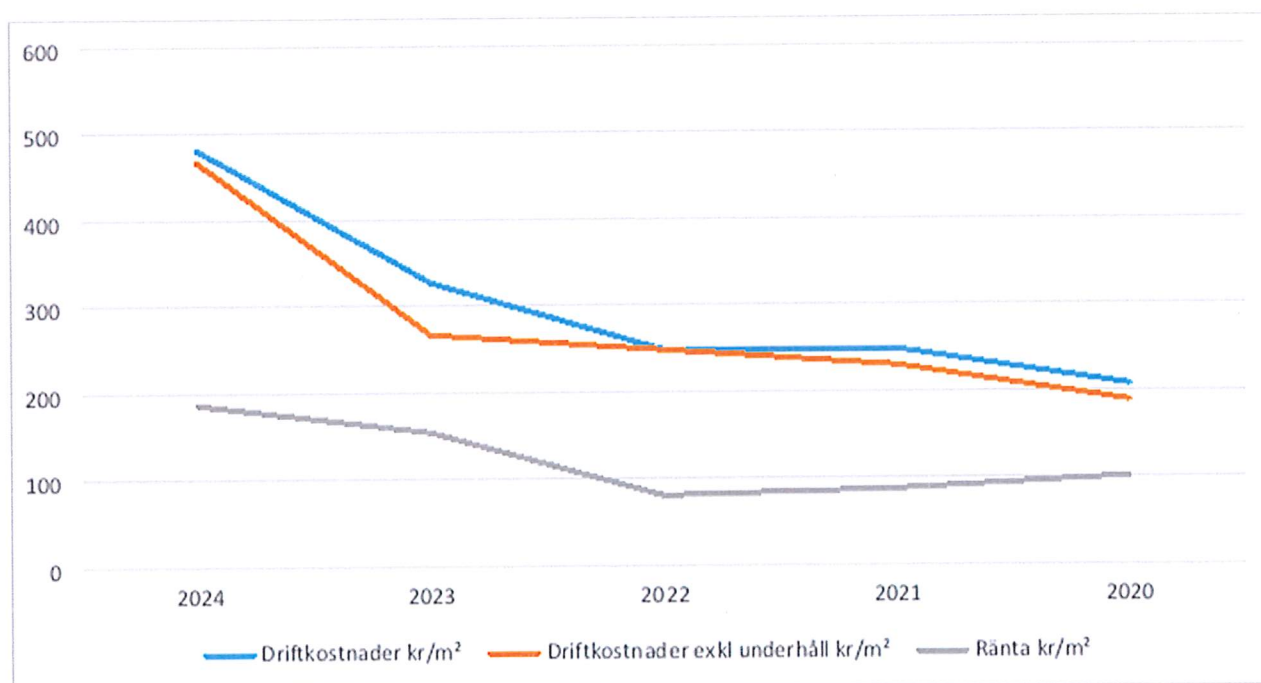
7

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 257	3 245	3 215	3 102	3 081
Rörelsens intäkter	3 615	3 329	3 272	3 210	3 198
Resultat efter finansiella poster*	463	881	1 334	1 289	1 398
Resultat exkl avskrivningar	854	1 271	1 724	1 680	1 775
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	334	771	1 266	1 353	1 435
Balansomslutning	51 665	51 604	51 589	51 583	52 860
Årets kassaflöde	378	292	419	-1 117	561
Soliditet %*	42	40	40	37	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	93	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	863	860	851	840	835
Driftkostnader kr/kvm	480	326	249	247	207
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	466	266	249	229	187
Energikostnad kr/kvm*	161	154	145	128	94
Sparande kr/kvm*	352	413	479	484	513
Ränta kr/kvm	186	153	80	88	101
Skuldsättning kr/kvm*	8 135	8 268	8 517	8 878	9 596
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 135	8 267	8 517	8 878	9 596
Räntekänslighet %*	9,4	9,6	10,0	10,6	11,5

* 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. Se not 2

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	5 025 192	6 552 278	880 838
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			880 838	-880 838
Reservering underhållsfond		520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-50 500	50 500	
Årets resultat				463 061
Vid årets slut	8 820 002	5 494 692	6 963 616	463 061

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 433 116
Årets resultat	463 061
Årets fondreservering enligt stadgarna	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 500
Summa	7 426 677

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 426 677

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01		2023-01-01	
	2024-12-31		2023-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	3 257 029	3 245 084	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 225	83 636	
Summa rörelseintäkter		3 615 254	3 328 720	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 727 942	-1 175 748	
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 576	-271 016	
Personalkostnader	Not 6	-97 792	-77 498	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 473	-390 473	
Summa rörelsekostnader		-2 519 783	-1 914 736	
Rörelseresultat		1 095 471	1 413 984	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	400	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 802	16 955	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 212	-550 501	
Summa finansiella poster		-632 410	-533 146	
Resultat efter finansiella poster		463 061	880 838	
Årets resultat		463 061	880 838	

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 418 173	49 795 546
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	78 600	91 700
Summa materiella anläggningstillgångar		49 496 773	49 887 246
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		49 516 773	49 907 246
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 184	199
Övriga fordringar	Not 11	39 104	39 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	315 434	256 149
Summa kortfristiga fordringar		367 722	295 419
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 780 050	1 401 639
Summa kassa och bank		1 780 050	1 401 639
Summa omsättningstillgångar		2 147 772	1 697 058
Summa tillgångar		51 664 545	51 604 304

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 820 002	8 820 002	
Fond för yttre underhåll	5 494 692	5 025 192	
Summa bundet eget kapital	14 314 694	13 845 194	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 963 616	6 552 278	
Årets resultat	463 061	880 838	
Summa fritt eget kapital	7 426 677	7 433 116	
Summa eget kapital	21 741 371	21 278 310	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 860 000	10 642 500
Summa långfristiga skulder		24 860 000	10 642 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 442 500	19 135 000
Leverantörsskulder		139 623	100 419
Skatteskulder		6 229	8 142
Övriga skulder	Not 15	30 359	30 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	444 463	409 521
Summa kortfristiga skulder		5 063 174	19 683 495
Summa eget kapital och skulder		51 664 545	51 604 304

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 095 471	1 413 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 473	390 473
	1 485 944	1 804 457
Erhållen ränta	24 846	17 355
Erlagd ränta	-660 227	-527 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	850 563	1 294 543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-60 347	-113 783
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	63 194	13 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	853 411	1 194 468
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-475 000	-902 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-475 000	-902 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	378 411	291 968
Likvida medel vid årets början	1 401 639	1 109 672
Likvida medel vid årets slut	1 780 050	1 401 639
Kassa och Bank BR	1 780 050	1 401 639

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
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 704 584	2 704 584
Bränsleavgifter, bostäder*	233 748	233 748
Elavgifter individuell mätning*	103 872	93 307
Elavgift laddplatser	9 305	5 965
Bredband och tv-avgifter*	64 800	64 800
Hyror, garage	100 450	99 960
Hyror, p-platser	40 270	42 720
Summa nettoomsättning	3 257 029	3 245 084

*Ingår i nyckeltalet årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Intäkter skötsel av innergården	46 753	27 760
Intäkter P-huset Färgeriet	0	51 845
Försäkringsersättningar	208 807	0
Ersättningskrav försäkringsskada	85 900	0
Övriga ersättningar	16 765	4 031
Summa övriga rörelseintäkter	358 225	79 965

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-50 500	-216 842
Reparationer	-169 483	-54 299
Reparationer försäkringsskada (som delvis ersatts)	-358 274	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 200	-63 560
Samfällighetsavgift underskott	-55 980	0
Försäkringspremier	-54 925	-46 271
Bredband och tv-avgifter	-81 092	-81 054
Återbäring från Riksbyggen	300	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-13 838
Serviceavtal	-5 001	-4 223
Obligatoriska besiktningar	-25 327	-25 977
OVK besiktning	-94 779	0
Övriga utgifter, hyra entrémattor	-15 650	-10 740
Snö- och halkbekämpning	-102 709	-36 650
Förbrukningsinventarier	-3 346	-2 574
Vatten	-82 010	-79 547
Fastighetsel	-210 583	-196 853
Uppvärmning	-286 030	-279 568
Sophantering och återvinning	-65 253	-66 154
Fastighetsskötsel, extra städning	-2 100	0
Summa driftskostnader	-1 727 942	-1 175 748

2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 750	-206 970
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-13 438
Övriga förvaltningskostnader	-31 104	-17 107
Kreditupplysningar	-2 625	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 913	-3 675
Kontorsmateriel	-3 405	-3 200
Telefon	-12 953	-18 969
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-3 085	-2 578
Övriga externa kostnader	-1 151	-1 240
Summa övriga externa kostnader	-303 576	-271 016

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön arbete innergården	-33 549	-33 600
Styrelsearvoden	-25 302	-13 125
Sammanträdesarvoden	-22 800	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 792	-4 216
Sociala kostnader	-11 349	-8 557
Summa personalkostnader	-97 792	-77 498

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 270 373	-9 892 999
Tillkommande utgifter	-231 063	-231 063
	-10 501 436	-10 124 063
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-377 373	-377 373
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 878 809	-10 501 436
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 418 173	49 795 546
Varav		
Byggnader	32 875 960	33 253 333
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>

7

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-39 300	-26 200
	-39 300	-26 200
Årets avskrivningar		
Installationer elmätare	-13 100	-13 100
	-13 100	-13 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-52 400	-39 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 600	91 700
Varav		
Installationer elmätare	78 600	91 700

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 104	39 071
Summa övriga fordringar	39 104	39 071

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter el individuell mätning	30 733	30 395
Upplupna ränteintäkter	11 956	0
Förutbetalda försäkringspremier	61 515	54 925
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 931	53 688
Förutbetalda bredbandsavgifter	20 276	20 273
Upplupen intäkt skadeståndsanspråk	85 900	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 123	96 868
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 434	256 149

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	1 423 936	0
Transaktionskonto	356 115	1 401 639
Summa kassa och bank	1 780 050	1 401 639

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 302 500	29 777 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	-3 942 500	-18 635 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 860 000	10 642 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,12%	2024-08-23	9 575 000	-9 525 000	50 000	0
SWEDBANK	3,193%	2024-12-15	4 800 000	-4 750 000	50 000	0
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-03-30	4 642 500	0	350 000	4 292 500
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-06-30	6 300 000	0	0	6 300 000
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-09-01	4 460 000	0	0	4 460 000
SWEDBANK	2,63%	2026-12-22	0	9 525 000	25 000	9 500 000
SWEDBANK	2,67%	2027-12-22	0	4 750 000	0	4 750 000
Summa			29 777 500	0	475 000	29 302 500

*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 ett lån som skall villkorsändras inom 1 år och även detta lån är att betrakta som kortfristig skuld, även om föreningen inte har för avsikt att lösa lånet.

Amorteringarna för de närmsta 5 åren beräknas bli 2 500 000 kr enligt nuvarande amorteringsplaner. Skuld om 5 år beräknas vara 26 805 000 kr

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 344 000	37 344 000

1

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 904	16 904
Skuld sociala avgifter och skatter	13 455	13 509
Summa övriga skulder	30 359	30 413

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 075	5 169
Upplupna räntekostnader	51 549	42 564
Upplupna driftskostnader	5 205	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 245	5 764
Upplupna elkostnader	24 755	21 754
Upplupna värmekostnader	36 971	41 673
Upplupna styrelsearvoden	53 694	35 341
Övriga upplupna kostnader Samfälligheten P-huset	64 485	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 419	5 359
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	164 066	251 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444 463	409 521

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

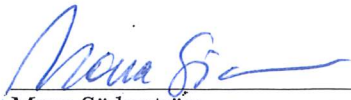
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

2

Styrelsens underskrifter

Örebro 2025-04-23

Ort och datum



Mona Söderström



Åke Bergkvist



Håkan Sellerfors



Britta Holm



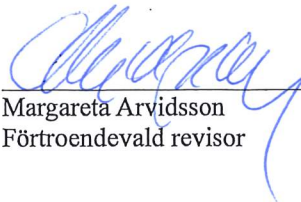
Maria Dahlkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Margareta Arvidsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Färgeriet för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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.

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 iverkliga 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 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 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 Bostadsrättsförening Färgeriet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 den 2025-04-24

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor



Margareta Arvidsson

Förtroendevald revisor