

# Årsredovisning 2023

## Bostadsrättsföreningen Färgeriet

769607-6202



## Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färgeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-10 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms per år avseende IMD el och externa p-platser.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Kommun
Sicklaön 260:2	2002	Nacka kommun

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:2 sedan 2001-10-24. Föreningens fastighet består av två flerfamiljshus med totalt 109 bostadsrätter om totalt 9 976 kvm. Dessutom finns 1 garage med 108 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

28st	2 rum och kök
52st	3 rum och kök
24st	4 rum och kök
1st	5 rum och kök
4st	6 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.



#### Styrelsens sammansättning

Maritha Larsson Jellheden	Ordförande
Gunilla Bjerre	Styrelseledamot/sekreterare
Johan Arvidsson	Styrelseledamot/kassör
Kristina Johannesson	Styrelseledamot avgått under året
Olav Brudvik	Styrelseledamot avgått under året
Jennifer Roast	Suppleant avgått under året
Erika Reje	Suppleant
Britt Sundström	Suppleant

#### Valberedning

Rolf Liljebäck (sammanställande), Hans Hesselius och Daniel Westerblom

#### Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

#### Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Beslut om stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023**
  - Utbyte av tvättmaskin i en av tvättstugorna
  - Lackering av trapphusfönster
  - Stamspolning
- 2022**
  - OVK-besiktning (intervall vart 6:e år)
  - Utbyte och uppgradering av portlås-system
- 2021**
  - Yttre målningsarbete, fasadvätt
  - Utbyte av torktumlare i en tvättstuga
- 2020**
  - Konditionsbesiktning av fastigheten
- 2018**
  - Energideklaration (intervall vart 10:e år)



#### Planerade underhåll

- 2024 • Modernisering av en hiss
  - Byte av radiatorventiler
  - Byte av frånluftsfläkt tak
  - Lackering av skärmtak entréer

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel AB
TV-anläggning	Tele2
Bredband	Ownit
Elleverans	Energi Försäljning Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elbilsladdare	Newel
Städning	Keab gruppen AB
Värme och ventilation	Wahlings Installationservice AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Daggkåpans samfällighetsförening, med en andel på 52.15%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är andelsägare i Sicklaön GA:57 tillsammans med Brf Vintervägen och Brf Ångslupen som förvaltas av Daggkåpans samfällighetsförening. Färgeriets andel är 52,15%. Daggkåpans samfällighetsförening bildades 2001 och förvaltar bl.a. garaget, parkytor, flaggstång, ytterbelysning, tele- och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarnas gemensamma anläggningar, vägar och tillhörande ledningar med undantag för dem som ingår nedan under Sickla Allé.

Föreningen är även andelsägare i Sicklaön GA:102 tillsammans med ovanstående föreningar samt föreningarna Brf Tryckeriet, Brf Sjöstugan och Brf Utsikten, som förvaltas av Sickla Allé samfällighetsförening. Färgeriets andel är 24,01%. Sickla Allé samfällighetsförening bildades 2009 och förvaltar bl.a. gatumarken (Sickla Allé) från anslutningen öster om vändplan vid Bauhaus till garageinfarten vid 49, ett antal gång- och cykelvägar samt tillhörande belysning och ledningssystem. Samfällighetens förvaltning omfattar även parkeringsplatser med tillhörande avgiftssystem.

#### Övrig verksamhetsinformation

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Då stadgarna medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

En extra amortering av föreningens fastighetslån på 6 000 000 kronor utfördes 2023-08-24.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 603 287 kronor.

Planenligt underhåll har utförts med 271 704 kronor avseende bland annat utbyte av en tvättmaskin i en av tvättstugorna och lackering av trapphusfönster. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5% samt ytterligare med 5% fr o m 2024-01-01.

---

#### Övriga uppgifter

Föreningen ansökte om elstöd för företag och fick 222 135 kronor utbetalt 2023-08-30.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 101 983	8 743 532	9 149 135	8 400 502
Resultat efter fin. poster	248 051	-1 053 703	76 769	-333 997
Soliditet (%)	77	75	74	74
Yttre fond	8 124 078	7 161 878	6 572 947	6 371 473
Taxeringsvärde	323 000 000	323 000 000	229 000 000	229 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	824	789	783	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	90,0	85,2	89,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 898	7 600	7 888	7 988
Skuldsättning per kvm totalyta	6 898	7 600	7 888	7 988
Sparande per kvm totalyta	343	205	355	353
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	32	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	151	91	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	51	52	43
Energikostnad per kvm totalyta	223	234	158	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,34	0,87	0,82	0,84
Räntekänslighet (%)	8,47	9,76	10,23	10,62

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta enligt fastighetstaxering.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.





### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	232 050 000	-	-	232 050 000
Upplåtelseavgifter	214 477	-	-	214 477
Fond, yttre underhåll	7 161 878	-	962 200	8 124 078
Balanserat resultat	-2 182 241	-1 053 703	-962 200	-4 198 144
Årets resultat	-1 053 703	1 053 703	94 090	94 090
<b>Eget kapital</b>	<b>236 190 411</b>	<b>0</b>	<b>94 090</b>	<b>236 284 501</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 198 144
Årets resultat	94 090
<b>Totalt</b>	<b>-4 104 054</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-189 204
Balanseras i ny räkning	-4 914 850
	<b>-4 104 054</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 101 983	8 747 199
Övriga rörelseintäkter	3	222 135	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 324 118</b>	<b>8 747 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 524 816	-5 425 505
Övriga externa kostnader	8	-274 681	-557 729
Personalkostnader	9	-149 325	-141 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 058 416	-3 058 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 007 238</b>	<b>-9 183 475</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>316 880</b>	<b>-436 276</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		900 095	55 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-968 924	-672 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 829</b>	<b>-617 427</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>248 051</b>	<b>-1 053 703</b>
Skatt		-153 961	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>94 090</b>	<b>-1 053 703</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	297 759 625	300 818 041
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>297 759 625</b>	<b>300 818 041</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	3 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>3 500 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>297 759 625</b>	<b>304 318 041</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 372	25 327
Övriga fordringar	13	2 055	3 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	406 956	401 841
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>421 383</b>	<b>430 521</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 693 049	9 767 184
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 693 049</b>	<b>9 767 184</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 114 432</b>	<b>10 197 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>307 874 057</b>	<b>314 515 746</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		232 264 477	232 264 477
Fond för yttre underhåll		8 124 078	7 161 878
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>240 388 555</b>	<b>239 426 355</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 198 144	-2 182 241
Årets resultat		94 090	-1 053 703
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 104 054</b>	<b>-3 235 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>236 284 501</b>	<b>236 190 411</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar	15	971 722	906 716
<b>Summa avsättningar</b>		<b>971 722</b>	<b>906 716</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	64 812 928	44 725 230
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 812 928</b>	<b>44 725 230</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 000 000	31 087 698
Leverantörsskulder		272 463	300 669
Övriga kortfristiga skulder		66 021	74 679
Skatteskulder		166 815	9 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 299 607	1 220 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 804 906</b>	<b>32 693 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>307 874 057</b>	<b>314 515 746</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 316 880 -436 276

### Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar 3 058 416 3 058 416

3 375 296 2 622 140

Erhållen ränta 152 943 48 034

Erlagd ränta -891 840 -672 806

Betald inkomstskatt -153 961 0

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 2 482 438 1 997 368

### Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar 8 905 389 730

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder 122 131 -173 586

Kassaflöde från den löpande verksamheten 2 613 474 2 213 512

### Investeringsverksamheten

Avyttring av finansiella tillgångar 4 247 385 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 4 247 385 0

### Finansieringsverksamheten

Avsättningar 65 006 19 558

Amortering av lån -7 000 000 -2 874 119

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -6 934 994 -2 854 561

ÅRETS KASSAFLÖDE -74 135 -641 049

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 9 767 184 10 408 233

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT 9 693 049 9 767 184



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Färgeriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	110 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	8 122 229	7 766 544
Hysesintäkter, lokaler	9 600	9 600
Hysesintäkter garage / p-platser	745 588	721 020
Kabel-TV / Internet	100 716	103 332
IMD el Laddstolpar, moms	46 855	46 819
Övriga intäkter	48 901	81 899
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 378	17 590
Andrahandsuthyrning	8 716	395
<b>Summa</b>	<b>9 101 983</b>	<b>8 747 199</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Elstöd	222 135	0
<b>Summa</b>	<b>222 135</b>	<b>0</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	141 440	130 431
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 181	17 095
Städning	373 417	222 231
Besiktning och service	129 286	360 604
Övrigt	0	5 246
<b>Summa</b>	<b>679 324</b>	<b>735 607</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer	603 287	252 479
Planerat underhåll	271 704	37 800
<b>Summa</b>	<b>874 991</b>	<b>290 279</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	237 019	314 629
Uppvärmning	1 350 287	1 510 087
Vatten	635 078	509 867
Sophämtning	211 952	237 501
<b>Summa</b>	<b>2 434 336</b>	<b>2 572 084</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	130 564	119 908
Kabel-TV / Internet	263 894	253 786
Samfällighetsavgift Daggkåpan	929 576	730 100
Samfällighetsavgift Sickla Allé	38 930	88 064
Samfällighetsavgift Daggkåpan extra utdebitering	0	470 106
Fastighetsskatt	173 201	165 571
<b>Summa</b>	<b>1 536 165</b>	<b>1 827 535</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9 883	1 481
Övriga förvaltningskostnader	60 615	88 320
Juridiska kostnader	1 250	0
Revisionsarvode inkl. konsultation	46 500	51 888
Ekonomisk förvaltning	149 432	142 940
Konsultkostnader	7 000	0
Advokat/rätteg kostn	0	120 000
Övriga externa tjänster	0	153 100
<b>Summa</b>	<b>274 681</b>	<b>557 729</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	119 100	113 850
Sociala avgifter	30 225	27 976
<b>Summa</b>	<b>149 325</b>	<b>141 826</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	108	1 368
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	968 816	671 580
<b>Summa</b>	<b>968 924</b>	<b>672 948</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	332 907 034	332 907 034
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	332 907 034	332 907 034
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-32 088 993	-29 030 577
Årets avskrivning	-3 058 416	-3 058 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 147 409	-32 088 993
( Utgående restvärde enligt plan	297 759 625	300 818 041
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 879 878</i>	<i>52 879 878</i>
Installation bergvärme, bredband samt elbilsladdare ingår.		
( <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	199 000 000	199 000 000
Taxeringsvärde mark	124 000 000	124 000 000
<b>Summa</b>	<b>323 000 000</b>	<b>323 000 000</b>

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	0	3 500 000
Summa	0	3 500 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 055	3 353
Summa	2 055	3 353

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 651	6 318
Fastighetsskötsel	28 750	28 750
Försäkringspremier	33 353	30 502
Kabel-TV	67 020	65 551
Förvaltning	40 053	37 358
Inkomsträntor	7 254	7 487
Samfällighetsavgift Daggkåpan	225 875	225 875
<b>Summa</b>	<b>406 956</b>	<b>401 841</b>

NOT 15, AVSÄTTNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fondmedel Sickla Allé Sff, årlig reservering 38 930 kr	919 570	880 640
Fondmedel Sff Daggkåpan, årlig reservering 26 076 kr	52 152	26 076
<b>Summa</b>	<b>971 722</b>	<b>906 716</b>

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-03-25	0,97 %	26 063 500	26 393 500
Swedbank	2024-08-25	4,39 %	10 130 198	30 417 698
Swedbank	2024-03-25	1,20 %	18 661 730	19 001 730
Swedbank	2026-08-25	4,19 %	13 957 500	
<b>Summa</b>			<b>68 812 928</b>	<b>75 812 928</b>
Varav kortfristig del			4 000 000	31 087 698

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 812 928 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.



NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppvärmning	203 991	326 581
Städning	18 462	17 678
Ei	26 397	50 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 213	5 472
Utgiftsräntor	137 086	60 002
Reparation och underhåll	82 500	0
Förutbetalda avgifter/hyror	785 958	719 755
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>1 299 607</b>	<b>1 220 394</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	95 234 000	99 076 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 2024-01-01.

## Underskrifter

Nacka, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

---

Maritha Larsson Jellheden  
Ordförande

---

Gunilla Bjerre  
Styrelseledamot/sekreterare

---

Johan Arvidsson  
Styrelseledamot/kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517016636

## Dokument

Bostadsrättsföreningen Färgeriet, 769607-6202 - Ej  
undertecknad årsredovisning 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-05-09 09:51:05 CEST (+0200) av Susanne  
Andersson (SA)

Färdigställt 2024-05-06 16:06:06 CEST (+0200)

## Initierare

 Susanne Andersson (SA)  
Simplex  
susanne.andersson@skrotrev.nu.se

## Signerare

 Gunilla Bjerre (GB)  
gunilla.bjerre@grnax.com

 Johan Arvidsson (JA)  
j.arvidsson@grnax.com




Värimer som returnerades från svensk BankID via  
"Yngve Gunilla Bjerre"  
Signerade 2024-05-06 16:06:06 CEST (+0200)



Värimer som returnerades från svensk BankID via  
"Johan Arvidsson"  
Signerade 2024-05-06 16:06:06 CEST (+0200)

 Marita Larsson Jellheden (MLJ)  
marita.larsson@skrotrev.nu.se

 Matz Ekman (ME)  
matz.ekman@skrotrev.nu.se



Värimer som returnerades från svensk BankID via  
"MARITA LARSSON JELLEDEN"  
Signerade 2024-05-06 16:06:06 CEST (+0200)



Värimer som returnerades från svensk BankID via  
"Mats Ekman"  
Signerade 2024-05-06 16:06:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517016636

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färgeriet org.nr 769607-6202

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färgeriet för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorers ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Färgeriet för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsd 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 revisionsd 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<sup>3</sup>

Stockholm den 8 maj 2024

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



## Från Valberedningen


Vid Färgeriets årsstämma 2023 ingick sju ledamöter/suppleanter i styrelsen. Valberedningen har valt att i år föreslå sex ledamöter/suppleanter.

---

### Valberedningens förslag:

 Gunilla Bjerre och Johan Arvidsson har ett år kvar på sina mandat.

Till ledamot på två år föreslår valberedningen Dilem Güler, affärsutvecklingschef, Sickla Allé 45.

 Till ledamot på två år föreslår valberedningen Michael Pahleteg, fastighetsteknik, Sickla Allé 53.

Till ledamot på två år föreslår valberedningen Robin Rodenholm, fastighetsutvecklare, Sickla Allé 45.

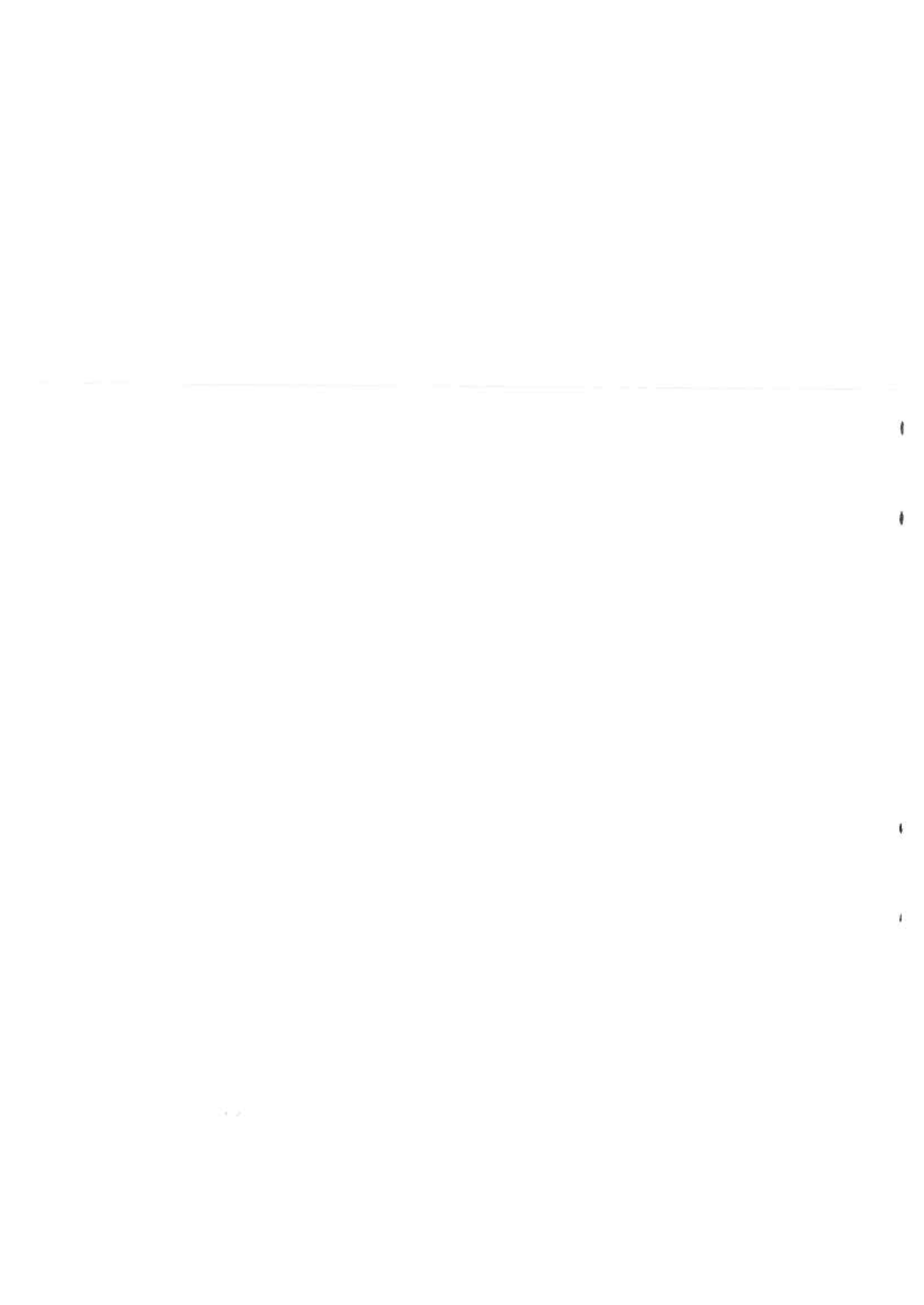
Till suppleant på ett år föreslår valberedningen Pehr Sandell, administrativ chef, Sickla Allé 55.

Ersättning till styrelsen föreslås vara oförändrad 120.000:-

 Valberedningen

Rolf Liljebäck

 Daniel Westerblom





## Motion till årsmöte i brf Färgeriet 2024 samt Styrelsens kommentar

### Motion 1 - Rutiner vid stamspolning

Vi har nämligen haft läckage från skarvar i avloppsrör som sitter i taket på vårt dåvarande förråd 6142. Läckaget skedde efter att vi haft stamspolning (maj 2023) i föreningen. Detta ledde till att två stolar som förvarades på en hylla i förrådet blev svårt nedsmutsade med brunt, kanske rostigt avloppsvatten. Läckage skedde på två olika ställen i förrådet och på båda ställena fanns det skarvar. Ett tredje läckageställe var i taket över angränsande förrådsgång. Mina stolar fick lämnas in för renovering till en kostnad av 4000 kr.

Jag anser att föreningen måste tillämpa andra rutiner i anslutning till stamspolning. Med för- respektive efterbesiktning, särskilt i anslutning till skarvar på avloppsrören, kan eventuella skador på installationen och bostadsrättsinnehavares ägodelar enklare konstateras och regleras.

Nacka den 14.2 2024

Mona Rosendahl, Sickla allé 41

### **Styrelsens kommentarer till inkommen motion**

Styrelsen tackar för förslaget. Det är alltid bra att få förslag på möjliga rutinförbättringar. När det gäller specifikt stamspolning är nämnda avloppsrör till allra största del belägna i medlemmarnas förråd och därmed inte tillgängliga för leverantören eller för styrelsen.

Styrelsen tillstyrker motionen med ändringen att medlemmarna tar ansvar för att kontrollera den del av avloppsrören som är belägna i respektive medlems förråd samt att besiktiga om eventuella skador har uppkommit. Skulle en skada ha uppkommit ska leverantören omgående kontaktas för att få möjlighet till egen besiktning och för att kunna göra nödvändig åtgärd. Beror skadan på leverantörens arbete står leverantören för kostnaden.

NDS åläggs kontrollera de avloppsrör som ligger inom allmänna områden.





2024-03-26

## Brf Färgeriet

### Proposition från styrelsen inför årsstämman 2024

#### Individuell Mätning och Debitering (IMD)

Styrelsen föreslår att föreningen ska utreda om det är effektivt och lönsamt att gå från elavtal per lägenhet till ett elavtal för hela bostadsrättsföreningen. Ett beslutsunderlag ska tas fram till nästa årsstämma 2025.

Utredningen ska även titta på om det skulle vara lönsamt för Brf Färgeriet att installera solceller.

Utredningen kan troligen genomföras kostnadsfritt men vi ber om ett utrymme på max 10 ksek.

Som en indikation har styrelsen fått följande information:

En installation av IMD-el brukar ha en återbetalningskalkyl på ca 3-4 år.

En installation av solenergi brukar ha en återbetalningskalkyl på ca 10-12 år.

#### Bakgrund - Varför Individuell Mätning och Debitering (IMD)?

Den traditionella installationen i en flerfamiljsfastighet är att varje lägenhet har sitt separata elabonnemang. Bakgrunden till det är att tekniken tidigare saknades för att dela på ett gemensamt elabonnemang. Idag finns tekniken.

Redan idag kommer all el till Brf Färgeriets fastighet genom en och samma elkabel, den s k serviskabeln. Serviscentralen delar sedan upp elen i två delar, en för fastighetens drift (belysning, hiss, tvättstuga, garage m.m.) och en till lägenheterna.

För att gå över till IMD behöver serviscentralen modifieras, lägenheternas elavtal sägas upp och lägenhetsmätarna bytas till mätare som inte är knutna till något elbolag. Genom att göra detta kan man läsa av mätarna och fördela kostnaden för den centrala fakturan – Individuell Mätning och Debitering (IMD).

Resultatet blir att föreningen får utöka till ett något större elabonnemang än vad man har idag, vilket blir en högre kostnad för föreningen, men eftersom samtliga lägenheters egna elabonnemang sägs upp får man totalt sett en stor besparing för medlemmarna. Föreningen blir även en större elkonsument och kan därmed förhandla ett bättre pris än vad varje enskild lägenhetsinnehavare kan med sitt mindre abonnemang. En upplevd nackdel för respektive lägenhetsinnehavare kan upplevas vara att man inte längre kan välja el-leverantör.

Det som idag främst driver marknaden för ett gemensamt elabonnemang är efterfrågan på solcellspaneler. Om en bostadsrättsförening sätter solpaneler på taket, och därigenom är ägare till dessa, är det bara föreningen som får nyttja den producerade elen i sitt elabonnemang. Det vill säga om man producerar mer el än man förbrukar, får man inte skicka överskottet till lägenheterna eftersom man då säljer el till andra abonnenter. För att kunna nyttja solenergin i hela fastigheten bygger man därför om till ett gemensamt elabonnemang.

IMD kan även användas för varm-/kallvatten, värme m.m. Oftast inom samma tekniska system. Bara med andra mätare.

