

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Färgeriet

769635-5630

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Färgeriet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades i oktober 2017 och föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 30 oktober 2017.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 35 lägenheter och två kommersiella lokaler. Föreningen är en del av två gemensamhetsanläggningar, GA1 och GA2, som avser miljörum samt utemiljön runt fastigheten. De övriga två deltagande fastigheterna är Bergskvadraten 1 och Bergskvadraten 3.

Föreningens andelstal i respektive gemensamhetsanläggning uppgår till följande:

GA1: 35%

GA2: 24%

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget mm är 152 019 700 kr.

Skanska Sverige AB svarar för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen den 31 januari 2023 då föreningens slutliga lån för finansiering av projektet betalas ut i sin helhet. Skanska ombesörjer, för föreningens räkning, områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen.

Efter avräkningsdagen svarar Skanska Sverige AB för årsavgifter som belöper på osålda lägenheter, samt ränte- och bankkostnader som uppstår i samband med ännu ej löst byggnadskreditiv.

Kostnader och intäkter för föreningen fram till avräkningsdagen kommer således avräknas gentemot Skanska Sverige AB varvid årets resultat avser perioden därefter till och med bokslutsdagen.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen sett till att förstärka dörrar och lås för att förebygga skadegörelse och inbrott. Vi har även monterat porttelefon på entrédörren som saknade detta tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 46 st, varav 1 st avser juridisk person.
Under året har 11 upplåtelser och 1 överlåtelse skett.
Per bokslutsdagen är samtliga bostadsrätter upplåtna och samtliga lokaler uthyrda.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2022 hölls den 15 juni 2023.

Styrelsen efter ordinarie föreningsstämma

Peter Johansson	Ordförande
Jennie Broström	Ledamot
Maria Grant	Ledamot
Maria Hadd	Ledamot
Fredrik Bergström	Suppleant

Revisor

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

Sammanträden under året

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande möte och 1 årsstämma.

Föreningens egendom

Fastighetsbeteckning:	Bergskvadraten 2, Norrköping
Adress:	Kungsgatan 57, Kvarngatan 83 & 81
Byggår:	2021-2022
Taxeringsvärde:	85 852 000 kr, varav byggnadsvärde 69 242 000 kr
Fastighetens areal:	1 632 m ²
Bostadsarea:	2 857,5 m ²
Lokalarea:	92,5 m ²
Antal lägenheter:	35 st
Antal lokaler:	2 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa med tillägg för bostadsrättsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och äger sin tomt.

Underhållsplan

Då fastigheten är nybyggd finns ingen upprättad underhållsplan. Däremot planerar föreningen för ett framtagande av en underhållsplan framledes.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 695	104	0
Resultat efter finansiella poster	-707	0	0
Soliditet (%)	75,3	34,2	1,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	892	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 494	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 898	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	180	0	0
Räntekänslighet (%)	14,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,3	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt och täcker löpande amortering på lån samt avsättning till underhållsfond. Styrelsen anser att den ekonomiska planen håller samt väljer även att höja årsavgiften med 2% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 261 100		0	0	0	81 261 100
Ökning av insatskapital	9 198 900	24 554 700				33 753 600
Årets resultat					-706 609	-706 609
Belopp vid årets utgång	90 460 000	24 554 700	0	0	-706 609	114 308 091

Upplåtelseavgifter har brutits ut från medlemsinsatser i enlighet med ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	0
årets förlust	-706 609
	-706 609

behandlas så att	
reservering fond för underhåll enligt ekonomisk plan	85 890
i ny räkning överföres	-792 499
	-706 609

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 695 402	104 207
Övriga rörelseintäkter	3	2 367 218	2 193 289
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 062 620	2 297 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-858 594	0
Övriga externa kostnader	5	-872 614	-104 743
Personalkostnader	6	-26 147	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 238 697	0
Summa rörelsekostnader		-2 996 052	-104 743
Rörelseresultat		2 066 568	2 192 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 972	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 782 149	-2 192 753
Summa finansiella poster		-2 773 177	-2 192 753
Resultat efter finansiella poster		-706 609	0
Resultat före skatt		-706 609	0
Årets resultat		-706 609	0

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

150 731 003

151 969 700

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

9

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

150 731 003

151 969 700

Summa anläggningstillgångar

150 731 003

151 969 700

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

15 710

10 226

Övriga fordringar

119 472

85 661 565

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

85 110

0

Summa kortfristiga fordringar

220 292

85 671 791

Kassa och bank

Kassa och bank

11

772 416

213 307

Summa kassa och bank

772 416

213 307

Summa omsättningstillgångar

992 709

85 885 098

SUMMA TILLGÅNGAR

151 723 712

237 854 798

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

115 014 700

81 261 100

Summa bundet eget kapital

115 014 700

81 261 100

Fritt eget kapital

Årets resultat

-706 609

0

Summa fritt eget kapital

-706 609

0

Summa eget kapital

114 308 091

81 261 100

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

24 670 000

0

Summa långfristiga skulder

24 670 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

12 186 980

0

Leverantörsskulder

30 823

5 036

Övriga skulder

293 467

142 989 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

234 351

13 598 718

Summa kortfristiga skulder

12 745 621

156 593 698

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 723 712

237 854 798

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-706 609	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 238 697	0
Betald skatt	-10 671	3 260

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

521 417 3 260

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5 484	-10 226
Förändring av kortfristiga fordringar	84 767 654	-83 363 189
Förändring av leverantörsskulder	25 786	5 036
Förändring av kortfristiga skulder	-12 494 215	11 681 847

Kassaflöde från den löpande verksamheten

72 815 158 -71 683 272

Investeringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	33 753 600	81 261 100
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-72 807 200

Kassaflöde från investeringsverksamheten

33 753 600 8 453 900

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-106 009 649	63 442 753
--------------	--------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-106 009 649 63 442 753

Årets kassaflöde

559 109 213 381

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	213 307	-74
--------------------------------	---------	-----

Likvida medel vid årets slut

772 416 213 307

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

Avskrivning påförs under 2023 då byggnaden först tas fullt i bruk.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 383 814	100 961
Hysesintäkter lokaler, moms	130 270	0
Debiterad el	69 777	0
Debiterat varmvatten	16 392	0
Kabel-TV och bredband	80 798	3 246
Fastighetsskatt moms	14 320	0
Öres- och kronutjämning	31	0
	2 695 402	104 207

I föreningens årsavgifter ingår värme, sophantering, kallvatten samt bostadsrättsförsäkring för bostadsrättshavare i föreningen. Även bredband, kabel-tv, el och varmvatten ingår i föreningens årsavgift vilka specificeras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	1 313	0
Pantsättningsavgifter	18 900	0
Påminnelseavgifter	240	0
Avräkning Skanska	2 346 765	2 193 289
	2 367 218	2 193 289

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
El för belysning	126 934	0
Värme	197 515	0
Vatten och avlopp	82 514	0
Snöröjning	25 795	0
Reparation och underhåll av fastighet	63 455	0
Fastighetsskötsel Estate	80 458	0
Fastighetsförvaltning Estate	60 893	0
Fastighetsskötsel utemiljö	40 182	0
TV, telefoni och bredband	85 343	0
Service- och Hostingavtal	15 389	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	14 520	0
Fastighetsförsäkringspremier	37 107	0
Förbrukningsinventarier	11 274	0
Programvaror	1 931	0
Telekommunikation	3 518	0
Övriga externa tjänster	11 766	0
	858 594	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Vidarefakturerings pantsättningsavgifter/överlåtelse	20 213	0
Värme	0	19 700
Vatten och avlopp	0	2 717
Reparation och underhåll av fastighet	0	1 413
Fastighetsskötsel Estate	0	6 500
Fastighetsförvaltning Estate	0	8 458
Övriga fastighetskostnader	0	756
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	3 260
Telekommunikation	0	150
Ersättningar till revisor	27 956	0
Övriga föreningskostnader	800	0
Bankkostnader	0	536
Övriga externa kostnader	823 645	61 253
	872 614	104 743

Tidigare år, innan fastigheten fullt tagits i bruk, har samtliga kostnader redovisats som övriga externa kostnader. Från och med räkenskapsåret 2023 separeras driftkostnader och övriga externa kostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	20 542	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 605	0
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 147	0

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader på byggnadskreditiv	1 605 615	2 192 753
Räntekostnader på fastighetslån	1 176 161	0
Övriga räntekostnader	373	0
	2 782 149	2 192 753

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 969 700	28 100 000
Omklassificeringar	0	123 869 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 969 700	151 969 700
Årets avskrivningar	-1 238 697	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 238 697	0
Utgående redovisat värde	150 731 003	151 969 700
Bokfört värde byggnader	122 631 003	123 869 700
Bokfört värde mark	28 100 000	28 100 000
	150 731 003	151 969 700

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	51 062 500
Inköp	0	72 807 200
Omklassificeringar	0	-123 869 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	38 249	0
Kabel-TV och bredband	20 714	0
Arvoden och sociala avgifter	26 147	0
	85 110	0

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Företagskonto	772 416	213 917
Bankgiro	0	-610
	772 416	213 307

Not 12 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 47458250	3,61	2024-02-28	12 186 980	0
SEB 47458269	3,43	2026-02-28	12 335 000	0
SEB 47458285	3,54	2028-02-28	12 335 000	0
			36 856 980	0
Kortfristig del av långfristig skuld			12 186 980	0

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen och klassificeras därför som kortfristig. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	75 628	0
Förutbetalda intäkter	158 724	0
	234 352	0

Not 14 Byggnadskreditiv
Skanska AB har gått i borgen för byggnadskreditivet.

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	150 400 000	150 400 000
Utnyttjad kredit uppgår till	62 061	142 928 690

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Från 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 2% och i februari förlängs 1 av föreningens lån till en fast ränta.

Not 16 Eventualförpliktelser
Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 005 000	0
	37 005 000	0

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Johansson
Ordförande

Jennie Broström

Maria Grant

Maria Hadd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Färgeriet Årsredovisning 2023

ID: f11deb20-0161-11ef-a3f0-e395f008dafe

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-23

Underskrifter

Brf Färgeriet 769635-5630

Peter Johansson

plibba@icloud.com

Signerat: 2024-04-23 13:54 BankID PETER JOHANSSON

Brf Färgeriet 769635-5630

Jennie Broström

brostromjennie@gmail.com

Signerat: 2024-04-23 15:02 BankID Jennie Linnéa Christina Broström

Brf Färgeriet 769635-5630

Maria Hadd

maria@cgb.se

Signerat: 2024-04-23 15:11 BankID MARIA HADD

Brf Färgeriet 769635-5630

Maria Grant

miagrانت0216@gmail.com

Signerat: 2024-04-23 18:21 BankID Maria Birgitta Grant

KPMG AB

Benjamin Henriksson

benjamin.henriksson@kpmg.se

Signerat: 2024-04-24 14:24 BankID BENJAMIN HENRIKSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Färgeriet 2023 för signering.pdf	328.6 kB	1e6e 2898 c115 575d 3c1b 14be 8379 1476 0bbd 2e90 c492 8cbf ee99 5c73 3a01 ca48

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-23	13:24	Skapat Helga Gjesdahl, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2024-04-23	13:54	Signerat Peter Johansson, Brf Färgeriet Genomfört med: BankID av PETER JOHANSSON. IP: 94.255.131.3
2024-04-23	15:02	Signerat Jennie Broström, Brf Färgeriet Genomfört med: BankID av Jennie Linnéa Christina Broström. IP: 188.149.159.30
2024-04-23	15:11	Signerat Maria Hadd, Brf Färgeriet Genomfört med: BankID av MARIA HADD. IP: 217.213.122.217

Händelser

2024-04-23	18:21	Signerat Maria Grant, Brf Färgeriet Genomfört med: BankID av Maria Birgitta Grant. IP: 94.234.99.93
2024-04-24	14:24	Signerat Benjamin Henriksson, KPMG AB Genomfört med: BankID av BENJAMIN HENRIKSSON. IP: 195.84.56.2



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18