

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Färgeriet

769635-5630

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Färgeriet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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%

Skanska Sverige AB svarade 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 ombesörjde, för föreningens räkning, områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen.

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

Kostnader och intäkter för föreningen fram till avräkningsdagen avräknas således gentemot Skanska Sverige AB och ligger med som en skuld i balansräkningen.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen genomfört 2-årsbesiktning tillsammans med Skanska. Styrelsen har även försett trapphuset med ficklampor och entrémattor för att minska grus från att hamna i hisspåren.

Årsavgiften höjdes med 2% från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 59 st, varav 1 st avser juridisk person.
Under året har 8 överlåtelser skett.
Per bokslutsdagen är samtliga bostadsrätter upplåtna och samtliga lokaler uthyrda.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2023 hölls den 27 maj 2024.

Styrelsen efter ordinarie föreningsstämma

Jennie Broström	Ordförande
Maria Hadd	Ledamot
Maria Grant	Ledamot
Robert Buday	Ledamot
Jessica Rosenberg	Ledamot
Fredrik Bergström	Suppleant
Lars Algren	Suppleant

Revisor

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

Sammanträden under året

Styrelsen har under året avhållit 10 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 893	2 695	104	0
Resultat efter finansiella poster	-579	-707	0	0
Soliditet (%)	75,3	75,3	34,2	1,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	944	892	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 444	12 494	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 847	12 898	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	224	180	0	0
Räntekänslighet (%)	13,6	14,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	139	138	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,7	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. Resultat exkl avskrivningar uppgår till 659 294 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 460 000	24 554 700	0	0	-706 609	114 308 091
Disposition av föregående års resultat:				-706 609	706 609	0
Fond för yttre underhåll			85 890	-85 890		0
Årets resultat					-579 403	-579 403
Belopp vid årets utgång	90 460 000	24 554 700	85 890	-792 499	-579 403	113 728 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-792 499
årets förlust	-579 403
	-1 371 902

behandlas så att

reservering fond för underhåll enligt ekonomisk plan	87 608
i ny räkning överföres	-1 459 510
	-1 371 902

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 893 322	2 695 402
Övriga rörelseintäkter	3	15 545	2 367 218
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 908 867	5 062 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-815 173	-858 594
Övriga externa kostnader	5	-54 557	-872 614
Personalkostnader	6	-64 784	-26 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 238 697	-1 238 697
Summa rörelsekostnader		-2 173 211	-2 996 052
Rörelseresultat		735 656	2 066 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 537	8 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 328 596	-2 782 149
Summa finansiella poster		-1 315 059	-2 773 177
Resultat efter finansiella poster		-579 403	-706 609
Resultat före skatt		-579 403	-706 609
Årets resultat		-579 403	-706 609

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	149 492 306	150 731 003
Summa materiella anläggningstillgångar		149 492 306	150 731 003
Summa anläggningstillgångar		149 492 306	150 731 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 288	15 710
Övriga fordringar		61 298	119 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 610	85 110
Summa kortfristiga fordringar		174 196	220 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 313 398	772 416
Summa kassa och bank		1 313 398	772 416
Summa omsättningstillgångar		1 487 594	992 709
SUMMA TILLGÅNGAR		150 979 900	151 723 712

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 014 700	115 014 700
Fond för yttre underhåll		85 890	0
Summa bundet eget kapital		115 100 590	115 014 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-792 499	0
Årets resultat		-579 403	-706 609
Summa fritt eget kapital		-1 371 902	-706 609
Summa eget kapital		113 728 688	114 308 091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	36 560 940	24 670 000
Summa långfristiga skulder		36 560 940	24 670 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	148 020	12 186 980
Leverantörsskulder		29 913	30 823
Övriga skulder		231 917	293 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	280 421	234 351
Summa kortfristiga skulder		690 271	12 745 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 979 900	151 723 712

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	-579 403	-706 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	1 246 042	1 238 697
Betald skatt		-3 721	-10 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		662 918	521 417
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		23 364	-5 484
Förändring av kortfristiga fordringar		39 395	84 767 654
Förändring av leverantörsskulder		-910	25 786
Förändring av kortfristiga skulder		26 295	-12 494 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten		751 062	72 815 158
Investeringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	33 753 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	33 753 600
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-210 081	-106 009 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-210 081	-106 009 649
Årets kassaflöde		540 981	559 109
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		772 416	213 307
Likvida medel vid årets slut		1 313 397	772 416



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 påfördes under 2023 då byggnaden först då 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 472 156	2 383 814
Hysesintäkter lokaler, moms	166 500	130 270
Debiterad el	131 446	69 777
Debiterat varmvatten	27 584	16 392
Kabel-TV och bredband	81 060	80 798
Fastighetsskatt moms	14 520	14 320
Öres- och kronutjämning	56	31
	2 893 322	2 695 402

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

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	10 031	1 313
Pantsättningsavgifter	4 011	18 900
Påminnelseavgifter	1 320	240
Avräkning Skanska	183	2 346 765
	15 545	2 367 218

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
El för belysning	116 684	126 934
Värme	196 953	197 515
Vatten och avlopp	97 412	82 514
Snöröjning	4 845	25 795
Reparation och underhåll av fastighet	38 258	63 455
Fastighetsskötsel Estate	82 780	80 458
Fastighetsförvaltning Estate	54 034	60 893
Fastighetsskötsel utemiljö	27 866	40 182
TV, telefoni och bredband	82 656	85 343
Service- och Hostingavtal	20 432	15 389
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	14 520	14 520
Fastighetsförsäkringspremier	41 865	37 107
Förbrukningsinventarier	5 887	11 274
Programvaror	11 448	1 931
Telekommunikation	4 734	3 518
Övriga externa tjänster	13 815	11 766
Städning	984	0
	815 173	858 594

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vidarefakturerering pantsättningsavgifter/överlåtelse	14 023	20 213
Ersättningar till revisor	36 405	27 956
Övriga föreningskostnader	800	800
Bankkostnader	3 293	0
Övriga externa kostnader	36	823 645
	54 557	872 614

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

	2024	2023
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	49 942	20 542
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 842	5 605
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 784	26 147

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

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på byggnadskreditiv	183	1 605 615
Räntekostnader på fastighetslån	1 328 274	1 176 161
Övriga räntekostnader	139	373
	1 328 596	2 782 149

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 969 700	151 969 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 969 700	151 969 700
Ingående avskrivningar	-1 238 697	0
Årets avskrivningar	-1 238 697	-1 238 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 477 394	-1 238 697
Utgående redovisat värde	149 492 306	150 731 003
Bokfört värde byggnader	121 392 306	122 631 003
Bokfört värde mark	28 100 000	28 100 000
	149 492 306	150 731 003

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	39 779	38 249
Kabel-TV och bredband	20 903	20 714
Arvoden och sociala avgifter	38 637	26 147
Serviceavtal dörrar	8 291	0
	107 610	85 110

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Företagskonto	1 313 398	772 416
	1 313 398	772 416

Not 11 Byggnadskreditiv

Skanska AB har gått i borgen för byggnadskreditivet.
Under året har byggnadskreditivet avslutats.

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	0	150 400 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	62 061

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 47458250	3,84	2027-02-28	12 038 960	12 186 980
SEB 47458269	3,43	2026-02-28	12 335 000	12 335 000
SEB 47458285	3,54	2028-02-28	12 335 000	12 335 000
			36 708 960	36 856 980
Kortfristig del av långfristig skuld			148 020	12 186 980

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	70 521	75 627
Upplupna räntekostnader	7 345	0
Förutbetalda hyresintäkter	202 555	158 724
	280 421	234 351

Not 14 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	-13 537	-8 972
Erlagd ränta	1 328 596	2 781 785
	1 315 059	2 772 813

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 238 697	1 238 697
Upplupna räntekostnader	7 345	0
	1 246 042	1 238 697

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen tog beslut om att inte höja medlemsavgiften. Däremot gjordes justeringar på avgifter för debitering av el till 1,60 kr per kWh exkl moms, debitering av varmvatten höjdes till 68 kr per kbm exkl moms och avgift för tv, telefoni och bredband höjdes med 5%.

Not 17 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 005 000	37 005 000
	37 005 000	37 005 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jennie Broström
Ordförande

Maria Grant

Maria Hadd

Robert Buday

Jessica Rosenberg

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Färgeriet Årsredovisning 2024

ID: 85706e10-13bd-11f0-bab7-457fb26c4056

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-07

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Färgeriet 769635-5630
Jessica Rosenberg
jessicarosenberg93@gmail.com
Signerat: 2025-04-07 17:28 BankID JESSICA LINN SOFIA ROSENBERG

Bostadsrättsföreningen Färgeriet 769635-5630
Robert Buday
robert.buday@hotmail.com
Signerat: 2025-04-07 18:07 BankID ROBERT BUDAY

Bostadsrättsföreningen Färgeriet 769635-5630
Maria Hadd
maria@cgb.se
Signerat: 2025-04-07 19:17 BankID MARIA HADD

Bostadsrättsföreningen Färgeriet 769635-5630
Maria Grant
miagrant0216@gmail.com
Signerat: 2025-04-07 17:56 BankID Maria Birgitta Grant

Bostadsrättsföreningen Färgeriet 769635-5630
Jennie Brostrom
brostromjennie@gmail.com
Signerat: 2025-04-07 18:21 BankID Jennie Linnéa Christina Broström

KPMG AB
Benjamin Henriksson
benjamin.henriksson@kpmg.se
Signerat: 2025-04-09 10:14 BankID MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2024 för sign.pdf	328.7 kB	8478 2cc2 29ae 9215 97df 3314 ad6c ca30 b6e2 9f60 e165 9bb3 a70d 6fc1 1182 1abe

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-07	16:47	Skapat Helga Gjesdahl, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2025-04-07	17:28	Signerat Jessica Rosenberg, Bostadsrättsföreningen Färgeriet Genomfört med: BankID av JESSICA LINN SOFIA ROSENBERG. IP: 188.148.245.74
2025-04-07	17:56	Signerat Maria Grant, Bostadsrättsföreningen Färgeriet Genomfört med: BankID av Maria Birgitta Grant. IP: 94.234.80.161

Händelser

2025-04-07	18:07	Signerat Robert Buday, Bostadsrättsföreningen Färgeriet Genomfört med: BankID av ROBERT BUDAY. IP: 188.149.138.12
2025-04-07	18:21	Signerat Jennie Brostrom, Bostadsrättsföreningen Färgeriet Genomfört med: BankID av Jennie Linnéa Christina Broström. IP: 83.254.224.154
2025-04-07	19:17	Signerat Maria Hadd, Bostadsrättsföreningen Färgeriet Genomfört med: BankID av MARIA HADD. IP: 188.149.221.231
2025-04-09	10:14	Signerat Benjamin Henriksson, KPMG AB Genomfört med: BankID av MATS BENJAMIN HENRIKSSON. IP: 85.224.95.95



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: 1.19