

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3
769637-2197

Räkenskapsåret
2024-05-01 – 2025-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

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 föreningen

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2019-10-05 och äger samt förvaltar fastigheten Korpen 4. I föreningen ingår åtta bostadsrätter samt tre lokaler fördelat i två byggnader.

Tomtyta 650 kvm
Boarea 544,5 kvm
Lokal/garage 104 kvm

Lägenhetsfördelning:

6st lägenheter om 2 rok
1st lägenhet om 4 rok
1st lägenhet om 1,5 rok

Samtliga lokaler är uthyrda med tre månaders uppsägningstid.

I balansräkningen finns avsatt 101 411 kr för fastighetsunderhåll. Avsättning sker årligen med en höjning på 2%, årets avsättning är 25 596kr.

Medlemsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Ordförande Malin Sköld
Ledamot Lukas Bank
Ledamot Cecilia Hallin
Ledamot Christer Stjärnfeldt

Styrelsen har under året haft 3 styrelsemöten. Den största delen av dessa möten har ägnats åt den kommande planändringen och ekonomin.

Medlemsantal:

Antalet medlemmar under 2024/2025 är 10 st.

Under året har 2 lägenheter sålts.

Avgifter och hyror

Under året har hyrorna på bostadsrätterna höjts med 5%. Hyran för två av lokalerna har höjts med 3 % och en av lokalerna med 4 %, vilket görs varje år. Under året har föreningen även höjt servitutet till grannfastigheten med 10%.

Underhåll och fastighetsskötsel

Vi har fortsatt med planen att förändra två av lokalerna till lägenheter. Allt grundläggande arbete är klart och vi har ansökt om bygglov som är beviljat. Vi har lagt ut förfrågan om byggoffert och ansökan om kreditlån.

Under året har återgärder genomförts på taken på fastigheterna Färgaregatan 3A och Färgaregatan 1A. Brandstegen har kompletterats med ett extra trappsteg samt en plåt att stå på.

Övrigt

Kostnader för extern bokföring sker enligt avtal till fast pris och till revisorn löpande timpris. Dessa kostnader följer budgeten. Årlig värdeminskning av föreningens fastigheter sker enligt ekonomisk plan.

Beträffande föreningens ekonomiska ställning och resultat i övrigt för verksamhetsåret, hänvisas nedan stående resultat och balansräkningar.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	555	537	514	534
Resultat efter finansiella poster	-194	-382	-293	-146
Soliditet (%)	67	67	67	61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	629	611	571	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 506	10 634	10 761	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 513	12 665	12 817	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-97	-387	-250	0
Räntekänslighet (%)	16	21	22	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	308	302	211	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62	62	60	0

Föreningen har valt att presentera nya nyckeltal enligt nytt gällande regelverk. Jämförelsetalen för tidigare år har inte räknats om.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 267 500	75 471	-770 864	-382 180	14 189 927
Disposition av föregående års resultat:		25 940	-408 120	382 180	0
Årets resultat				-194 137	-194 137
Belopp vid årets utgång	15 267 500	101 411	-1 178 984	-194 137	13 995 790

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 178 984
årets förlust	-194 137
	-1 373 121
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	25 596
	-1 398 717
	-1 373 121

Det negativa resultatet för året beror till stor del på att viss renovering av fastigheten har skett men även på ökade kostnader såsom ränta. Styrelsen arbetar löpande med föreningens ekonomi och utvärderar möjligheterna såsom avgiftshöjningar och att i framtiden avyttra lägenheter.

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

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		555 265	537 456
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		555 265	537 456
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-379 053	-609 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 994	-130 994
Summa rörelsekostnader		-510 047	-740 797
Rörelseresultat		45 218	-203 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 478	20 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 833	-199 803
Summa finansiella poster		-239 355	-178 839
Resultat efter finansiella poster		-194 137	-382 180
Resultat före skatt		-194 137	-382 180
Årets resultat		-194 137	-382 180

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	20 340 535	20 471 529
Summa materiella anläggningstillgångar		20 340 535	20 471 529
Summa anläggningstillgångar		20 340 535	20 471 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 490	18 014
Övriga fordringar		169	117 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 550	18 382
Summa kortfristiga fordringar		40 209	154 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		585 753	578 595
Summa kassa och bank		585 753	578 595
Summa omsättningstillgångar		625 962	732 851
SUMMA TILLGÅNGAR		20 966 497	21 204 380

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 267 500	15 267 500
Fond för yttre underhåll		101 411	75 471
Summa bundet eget kapital		15 368 911	15 342 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 178 984	-770 864
Årets resultat		-194 137	-382 180
Summa fritt eget kapital		-1 373 121	-1 153 044
Summa eget kapital		13 995 790	14 189 927
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	2 120 554	0
Summa långfristiga skulder		2 120 554	0
Kortfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	4 692 684	6 895 922
Leverantörsskulder		65 877	30 611
Skatteskulder		8 969	763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 623	87 157
Summa kortfristiga skulder		4 850 153	7 014 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 966 497	21 204 380

Kassaflödesanalys

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		45 218	-203 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5	130 994	130 994
Erhållen ränta		14 478	20 964
Erlagd ränta		-253 833	-199 803
Betald inkomstskatt		8 206	763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-54 937	-250 423
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 476	-7 999
Förändring av kortfristiga fordringar		116 524	-18 589
Förändring av leverantörsskulder		35 266	-13 942
Förändring av kortfristiga skulder		-4 534	19 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten		89 843	-271 169
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-82 684	-82 684
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-82 684	-82 684
Årets kassaflöde		7 159	-353 853
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		578 595	932 448
Likvida medel vid årets slut		585 754	578 595

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 120 år

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 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	21 066 460	21 066 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 066 460	21 066 460
Ingående avskrivningar	-594 931	-463 937
Årets avskrivningar	-130 994	-130 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-725 925	-594 931
Utgående redovisat värde	20 340 535	20 471 529

Not 3 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 813 238 (6 895 922) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-04-30	2024-04-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 120 554	0
	2 120 554	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 692 684	6 895 922
	4 692 684	6 895 922

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
SEB	3,70	2027-10-28	2 143 238	2 165 922
SEB	3,87	2025-10-28	1 835 000	1 865 000
SEB	3,87	2025-10-28	2 835 000	2 865 000
			6 813 238	6 895 922

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga skuld i årsredovisningen oavsett om ny upplåning hos bank kommer att ske i samband med att lånet löper ut. Därav hanteras stor del av bolagets skulder till kreditinstitut som kortfristiga lån vilket är en skillnad mot tidigare års hantering.

Not 5 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-04-30	2024-04-30
Avskrivningar	130 994	130 994
	130 994	130 994

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	9 750 000	9 750 000
	9 750 000	9 750 000

Alingsås den 19 september 2025

Malin Sköld
Ordförande

Lukas Bank
Ledamot

Cecilia Hallin
Ledamot

Christer Stjärnfeldt
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-09-19

Markus Larsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Karl Lukas Bank

Styrelseledamot

Serienummer: b82836bdf4d7d5[...]2f1c541d87f60

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-09-19 13:05:00 UTC



ANNA CECILIA HALLIN

Styrelseledamot

Serienummer: d380a56bcde89[...]1672679b72390

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-09-19 13:19:28 UTC



MALIN SKÖLD

Styrelseledamot

Serienummer: dba969b55ab065[...]0f5509aee1d99

IP: 82.209.xxx.xxx

2025-09-19 13:31:07 UTC



JAN CHRISTER STJÄRNFELDT

Styrelseledamot

Serienummer: 5c9828159aa8d7[...]2d6e8776152d7

IP: 31.31.xxx.xxx

2025-09-19 13:42:29 UTC



Markus Gustav Larsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 64c1c3b704d813[...]915e21287b5d0

IP: 84.19.xxx.xxx

2025-09-19 17:41:36 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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