
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen BRF Färgeriet
Org nr: 716411-6324



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Färgeriet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Färgeriet 11 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 40 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1991.

Fastighetens adress är Södra Strandgatan 5-A-B i Örebro.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	8
3 rum och kök	14
4 rum och kök	7
5 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	20
Antal p-platser	8

Total tomtarea 654 m²
Total bostadsarea 3 602 m²

Årets taxeringsvärde 64 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 64 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 64 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en underhållsplan som används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 829 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 461 tkr (128 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 327 tkr (90 kr/m²), efter beaktande av redan avsatta medel i fonden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten i miljörummen	64 tkr

Under året har föreningen installerat elmätare för individuell mätning av el till en kostnad på 131 tkr. Kostnaden för detta kommer att skrivas av/delas upp på den förväntade livslängden 10 år och betraktas därför ej som underhåll.

2

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Söderström	Ordförande	2022
Åke Bergkvist	Vice ordförande	2022
Håkan Sellerfors	Sekreterare	2023
Britta Holm	Ledamot	2023
Maria Dahlkvist	Ledamot	Utses av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arash Samadi	Suppleant	2022
Mikael Johansson	Suppleant	2022
Sten Christerson	Suppleant	2022
Susanne Wallin	Suppleant	Utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Margareta Arvidsson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Lindman	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Lindström	2022
Peter Persson	2022

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

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är +1 289 tkr och det är lite lägre än föregående år då resultatet var +1 397 tkr.

Under året har de flesta av föreningens kostnader ökat, framförallt så är det kostnaderna för vatten, el och uppvärmning som ökat.

Räntekostnaderna har däremot minskat, p.g.a. omsatta lån samt att man också återbetalat ett lån på 1 279 tkr i början av 2021.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 680 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer och årets avgående till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till samma antal som vid årets början, dvs 66 medlemmar.

Föreningen är nu inne på sitt 22:a år utan avgiftshöjningar.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

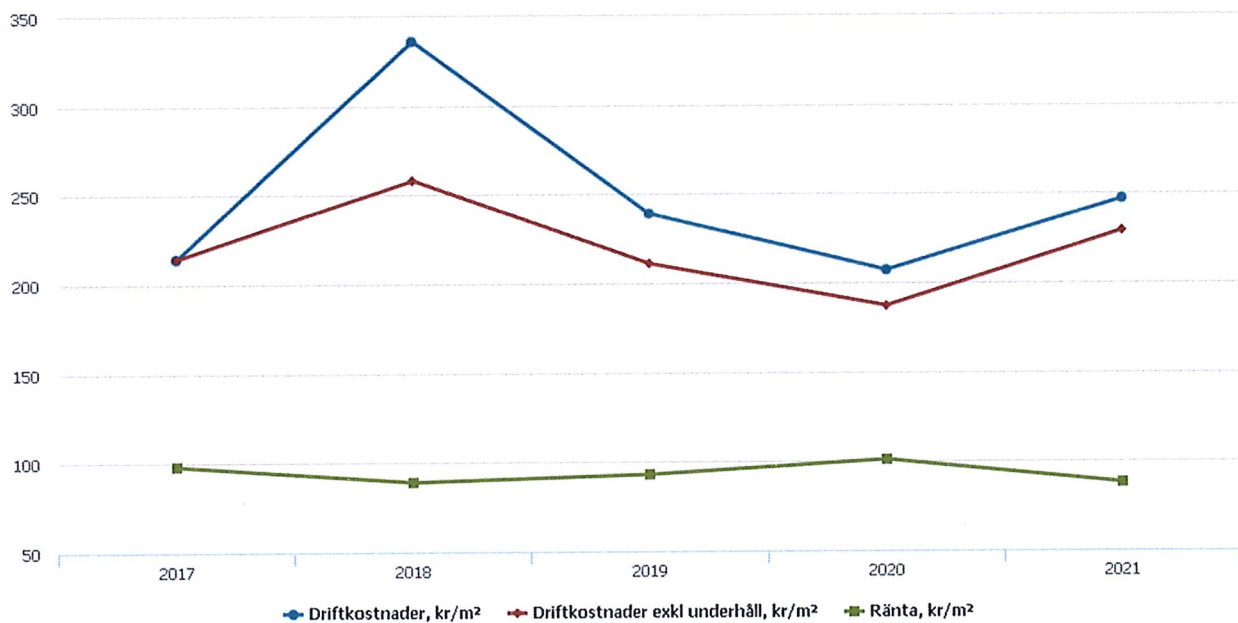
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Styrelsen har under året haft 6 st sammanträden.

1

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 102	3 081	3 081	2 830	2 856
Resultat efter finansiella poster	1 289	1 398	1 358	705	1 171
Resultat exklusive avskrivningar	1 680	1 775	1 735	1 082	1 549
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 353	1 435	1 410	737	1 188
Balansomslutning	51 583	52 860	52 748	37 785	38 054
Soliditet %	37	34	31	40	38
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m ²	247	207	239	336	214
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	229	187	211	258	214
Ränta, kr/m ²	88	101	93	89	98
Underhållsfond, kr/m ²	1 189	1 116	1 042	980	831
Skuldkvot %	9,96	10,81	11,01	7,58	7,86



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 820 002	4 021 034	3 536 139	1 397 659
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 397 659	-1 397 659
Reservering underhållsfond		327 000	-327 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 000	64 000	
Årets resultat				1 289 073
Vid årets slut	8 820 002	4 284 034	4 670 798	1 289 073

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 933 799
Årets resultat	1 289 073
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-327 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 000
Summa	5 959 872

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 959 872

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

2

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 101 659	3 081 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 310	116 389
Summa rörelseintäkter		3 209 969	3 197 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-889 907	-745 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 545	-249 716
Personalkostnader	Not 6	-63 865	-62 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 473	-377 373
Summa rörelsekostnader		-1 606 790	-1 435 023
Rörelseresultat		1 603 180	1 762 828
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 920	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 047	-365 169
Summa finansiella poster		-314 106	-365 169
Resultat efter finansiella poster		1 289 073	1 397 659
Årets resultat		1 289 073	1 397 659

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	50 550 292	50 927 665
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	117 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 668 192	50 927 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		50 688 192	50 947 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 109	60
Övriga fordringar	Not 12	37 867	3 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	165 537	101 080
Summa kortfristiga fordringar		204 513	104 593
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	690 193	1 807 465
Summa kassa och bank		690 193	1 807 465
Summa omsättningstillgångar		894 706	1 912 058
Summa tillgångar		51 582 898	52 859 723

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 820 002	8 820 002	
Fond för yttre underhåll	4 284 034	4 021 034	
Summa bundet eget kapital	13 104 036	12 841 036	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 670 799	3 536 139	
Årets resultat	1 289 073	1 397 659	
Summa fritt eget kapital	5 959 872	4 933 799	
Summa eget kapital	19 063 908	17 774 834	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 355 000	24 977 500
Summa långfristiga skulder		21 355 000	24 977 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 622 500	9 588 500
Leverantörsskulder		156 805	42 020
Skatteskulder		4 438	3 238
Övriga skulder	Not 16	29 584	29 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	350 663	444 424
Summa kortfristiga skulder		11 163 990	10 107 389
Summa eget kapital och skulder		51 582 898	52 859 723

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standard förbättringar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 704 584	2 704 584
Hyrer, garage	99 960	99 960
Hyrer, p-platser	40 320	40 320
Bränsleavgifter, bostäder	233 748	233 748
Elavgifter individuell mätning fr o m okt 2021	20 047	0
Elavgift laddplats	3 000	2 850
Summa nettoomsättning	3 101 659	3 081 462

7

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	64 800	64 800
Övriga ersättningar, fakturerade kostnader	7 957	12 279
Intäkter P-huset Färgeriet	23 020	27 282
Övriga rörelseintäkter	12 533	12 028
Summa övriga rörelseintäkter	108 310	116 389

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-64 000	-71 658
Reparationer	-62 878	-86 424
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 360	-57 160
Försäkringspremier	-41 172	-34 543
Kabel- och digital-TV	-77 488	-66 665
Återbäring från Riksbyggen	2 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 919
Serviceavtal	-5 317	-3 842
Obligatoriska besiktningar inkl OVK	-52 222	-18 567
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 800	0
Snö- och halkbekämpning	-8 828	-633
Förbrukningsinventarier	-7 584	-1 667
Vatten	-71 280	-60 147
Fastighetsel	-146 077	-84 554
Uppvärmning	-242 355	-195 205
Sophantering och återvinning	-53 046	-62 400
Summa driftskostnader	-889 907	-745 384

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-212 865	-205 624
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-6 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 842	-5 928
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 204	-12 506
Kontorsmateriel	-3 600	-3 153
Telefon	-12 285	-10 381
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	-3 624	0
Summa övriga externa kostnader	-262 545	-249 716

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-31 080	-31 920
Styrelsearvoden	-9 520	-9 460
Sammanträdesarvoden	-14 400	-13 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-6 365	-5 469
Summa personalkostnader	-63 865	-62 549

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-377 373	-377 373
Avskrivning Installationer elmätare	-13 100	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 473	-377 373

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från kapitalbevis i Intresseföreningen	1 920	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 920	0

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 523 706	43 523 706
Mark	15 481 519	15 481 519
Tillkommande utgifter	231 063	231 063
Markanläggning	1 060 694	1 060 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 296 982	60 296 982

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 138 253	-8 760 880
Tillkommande utgifter	-231 063	-231 063
	-9 369 316	-8 991 943

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-377 373	-377 373
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-377 373	-377 373

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 746 689	-9 369 316
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 550 292	50 927 666

Varav

Byggnader	34 008 079	34 385 453
Mark	15 481 519	15 481 519
Markanläggningar	1 060 694	1 060 694

Taxeringsvärden

Bostäder	64 000 000	64 000 000
Totalt taxeringsvärde	64 000 000	64 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

2

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer elmätare	131 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 000	0
Årets avskrivningar		
Installationer elmätare	-13 100	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 100	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 900	0
Varav		
Installationer elmätare	117 900	0

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
40 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	20 000	20 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 000	20 000

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 117	3 453
Momsfordringar	32 750	0
Summa övriga fordringar	37 867	3 453

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter el individuell mätning	8 145	0
Förutbetalda försäkringspremier	41 242	41 172
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 291	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 249	16 747
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 610	43 161
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 537	101 080

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	690 193	1 807 465
Summa kassa och bank	690 193	1 807 465

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	31 977 500	34 566 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 310 000	-2 588 500
Lån med villkorsändring inom 1 år	-9 312 500	-7 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 355 000	24 977 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-03-30	1 278 500	0	1 278 500	0
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	4 595 000	0	60 000	4 535 000
SWEDBANK	0,67%	2022-08-25	4 937 500	0	50 000	4 887 500
SWEDBANK	0,73%	2024-08-23	9 875 000	0	100 000	9 775 000
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-03-30	6 480 000	0	700 000	5 780 000
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-06-30	7 400 000	0	400 000	7 000 000
Summa			34 566 000	0	2 588 500	31 977 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 1 310 000 kr varför den delen är att betrakta som kortfristig skuld.

Enligt lånenoten ovan har föreningen två lån som skall villkorsändras inom 1 år även dessa lån är att betrakta som kortfristig skuld.

Under året har föreningen löst ett av sina mindre lån på 1 278 500 kr i samband med villkorsändringen 2021-03-30.

Beräknad amortering för de närmsta 5 åren beräknas vara 6 550 000 kr enligt nuvarande amorteringsplan.

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	37 334 000	37 334 000

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 144	17 144
Skuld sociala avgifter och skatter	12 440	12 063
Summa övriga skulder	29 584	29 207

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 291	2 993
Upplupna räntekostnader	6 082	8 917
Upplupna driftskostnader	6 714	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	78 252
Upplupna elkostnader	20 410	8 215
Upplupna värmekostnader	41 680	31 739
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 958
Upplupna styrelsearvoden	26 420	25 160
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 622	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 444	286 190
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 663	444 424

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

2

Styrelsens underskrifter

Brevet 2022-04-20

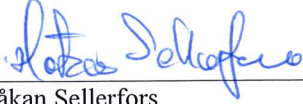
Ort och datum



Mona Söderström



Åke Bergkvist



Håkan Sellerfors



Britta Holm




Maria Dahlkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26



KPMG AB
Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Margareta Arvidsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Färgeriet för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

dl

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Färgeriet för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 2022-04-26

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Margareta Arvidsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

RBF Färgeriet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Färgeriet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

