

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Färöarna
Org nr: 758500-2350





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Färöarna får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 803 081 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat blev 1 143 326 kr och ligger i samma nivå jämfört med föregående års resultat. (1 351 285 kr)

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning även efter budgeterad avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 117%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 721% till 667%.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 463 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Färöarna 3, i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Färövägen 1-3 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher Försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	17
3 rum och kök	35
4 rum och kök	17



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal p-platser	85
Antal MC-platser	5

Total tomtarea 14 354 m²

Total bostadsarea 5 725 m²

Total lokalaria 1 389 m²

Årets taxeringsvärde 60 420 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 759 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning
Luleå Energi	Elleverans
Telia	Tele/TV/Bredband
Assa Abloy	Serviceavtal portar
Presto	Underhållsavtal brandmaterial
Uddevalla Energi	Fjärrvärmeavtal
Dekra Industrial AB	Besiktningssorgan hiss
Kone AB	Serviceavtal hiss

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 182 tkr och planerat underhåll för 394 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 21 452 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 175 tkr. Planerad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 1 175 tkr och är tillräcklig med hänsyn till behållningen i fonden. Föreningen planerar att byta regelverk till K3 och det blir i så fall i samband med nästa stora underhåll som är tak och eventuellt fönster. Underhållsplanen kommer då göras om med hänsyn tagna till stora komponenter vilket medför att den årliga avsättningen kommer att minska.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	2015	
Bostäder, stam- och badrumsrenovering	2015	
Gemensamma utrymmen	2019	
Installationer	2019	
Hissar	2020	
Markytor	2020	
Garage och p-platser	2020	
Installationer	2021	Belysning, postboxar, armaturer
Dörrar	2022	
Installationer, nycklar och cylindrar samband med dörrbyte		
Tvättmaskin	2022/2023	
Armaturer och belysningsstolpar	2023/2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	57 125
Installationer	43 418
Provmontage fönster	243 289
Garage och p-platser	49 875

Planerat underhåll enligt UH-plan	År
Fasad	2026
Tak	2026
Värmesystem	2026
Gemensamma utrymmen	2027
Luftbehandlingssystem	2027

.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Antonsson	Ordförande	2025
Ulla Gustafsson	Sekreterare	2026
Marie-Louise Larsson	Vice ordförande	2026
Anders Persson avgick 2025-05-19	Ledamot	2025
Kalle Aldeborg	Ledamot	2025
Jakob Agirman avgick 2025-09-22	Ledamot Riksbyggen	2025
Mikael Axelsson tillkom 2025-09-22	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Andersson	Suppleant	2026
Ingrid Johansson	Suppleant	2025
Patricia Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Holmqvist, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2025
	Förtroendevald	
Thore Höglund	revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Persson, lgh 24	2025
Michell Rosén	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar registrerades 2025-05-16 i övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 %..

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 809 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 000	4 801	4 550	4 442	4 340
Resultat efter finansiella poster*	1 143	1 351	1 240	-255	-3 166
Soliditet %*	23	19	13	6	8
Likviditet %	117	97	202	50	45
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	667	744	202	50	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	92	93	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	809	778	598	586	574
Energikostnad kr/kvm*	157	150	132	122	119
Sparande kr/kvm*	261	238	272	293	383
Skuldsättning kr/kvm*	2 065	2 125	2 202	2 244	2 286
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 565	2 125	2 202	2 244	2 286
Räntekänslighet %*	3,2	3,4	3,7	3,8	4,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	410 966	4 346 810	-2 389 150	1 351 285
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 351 285	-1 351 285
Reservering underhållsfond		1 175 000	-1 175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-393 707	393 707	
Årets resultat				1 143 326
Vid årets slut	410 966	5 128 103	-1 819 158	1 143 326

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 037 865
Årets resultat	1 143 326
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	393 707
Summa	-675 832

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 675 832

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 999 932	4 800 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 552	9 909
Summa rörelseintäkter		5 026 484	4 810 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 315 671	-1 920 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-773 289	-739 412
Personalkostnader	Not 6	-94 580	-97 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-319 739	-316 737
Summa rörelsekostnader		-3 503 278	-3 073 928
Rörelseresultat		1 523 206	1 736 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203 009	257 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 889	-642 926
Summa finansiella poster		-379 880	-385 632
Resultat efter finansiella poster		1 143 326	1 351 285
Årets resultat		1 143 326	1 351 285

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 855 171	10 165 955
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	96 688	105 642
Summa materiella anläggningstillgångar		9 951 858	10 271 597
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		10 131 858	10 451 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	627
Övriga fordringar		222 433	221 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	330 823	380 223
Summa kortfristiga fordringar		553 256	602 031
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 019 138	8 663 682
Summa kassa och bank		10 019 138	8 663 682
Summa omsättningstillgångar		10 572 394	9 265 713
Summa tillgångar		20 704 252	19 717 310



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	410 966	410 966
Fond för yttre underhåll	5 128 102	4 346 810
Summa bundet eget kapital	5 539 068	4 757 776
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 819 158	-2 389 150
Årets resultat	1 143 326	1 351 285
Summa fritt eget kapital	-675 832	-1 037 865
Summa eget kapital	4 863 237	3 719 911
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 804 556
Summa långfristiga skulder		6 804 556
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 882 381
Leverantörsskulder		574 290
Skatteskulder		4 614
Övriga skulder		2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	572 763
Summa kortfristiga skulder		9 036 459
Summa eget kapital och skulder	20 704 252	19 717 310



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 523 206	1 736 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	319 739	316 737
	1 842 944	2 053 654
Erhållen ränta	256 593	187 775
Erlagd ränta	-601 536	-643 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 498 001	1 597 916
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 808	-151 720
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	292 411	278 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 785 603	1 724 301
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-71 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-71 588
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-430 148	-364 832
Upptagna lån		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 148	-364 832
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 355 455	1 287 881
Likvida medel vid årets början	8 663 682	7 375 801
Likvida medel vid årets slut	10 019 138	8 663 682



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlas i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Renovering gård	Linjär	40
Standardförbättringar, stam och badrum	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad, återvinningsrum	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 631 365	4 453 163
Hyrer, lokaler	18 552	18 552
Hyrer, garage	318 914	319 536
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-141	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 754	-3 936
Elavgifter	15 299	72
Övriga ersättningar	17 697	13 549
Summa nettoomsättning	4 999 932	4 800 936

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	26 552	9 909
Summa övriga rörelseintäkter	26 552	9 909

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-393 707	-22 250
Reparationer	-181 916	-145 953
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 682	-128 950
Försäkringspremier	-131 610	-114 264
Kabel- och digital-TV	-166 295	-196 675
Återbäring från Riksbyggen	2 200	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 584	-11 071
Serviceavtal	-20 684	-23 489
Obligatoriska besiktningar	-19 241	-37 976
Bevakningskostnader	0	-84 430
Snö- och halkbekämpning	-16 144	-16 638
Förbrukningsinventarier	-14 444	-10 464
Vatten	-295 203	-259 336
Fastighetsel	-200 385	-194 688
Uppvärmning	-622 600	-600 505
Sophantering och återvinning	-76 497	-52 015
Förvaltningsarvode drift	-16 879	-22 500
Summa driftskostnader	-2 315 671	-1 920 504

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-677 764	-649 124
Lokalkostnader	-1 050	-1 050
IT-kostnader	-16 483	-12 917
Arvode, yrkesrevisor	-32 999	-23 888
Övriga förvaltningskostnader	-25 906	-32 860
Kreditupplysningar	0	-818
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 211	-11 243
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 384
Bankkostnader	-4 066	-4 131
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-773 289	-739 412

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-3 024
Styrelsearvoden	-51 700	-39 450
Sammanträdesarvoden	-17 600	-28 400
Övriga ersättningar	-1 947	-1 870
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 350
Pensionskostnader	0	-129
Sociala kostnader	-18 333	-20 052
Summa personalkostnader	-94 580	-97 275

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 568 082	6 568 082
Mark	255 722	255 722
Standardförbättringar, renovering gård	5 808 753	5 808 753
Standardförbättringar, stam och badrum	7 149 800	7 149 800
Återvinningsrum	276 230	276 230
Hiss, presentationshöjande	1 500 000	1 500 000
Passersystem	367 877	367 877
Parkering laddstolpe	112 715	112 715
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 039 179	22 039 179

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 568 082	-6 567 106
Standardförbättringar, renovering gård	-3 773 487	-3 681 040
Standardförbättringar, stam och badrum	-1 286 964	-1 143 968
Återvinningsrum	-96 682	-82 870
Hiss, presentationshöjande	-115 625	-78 125
Passersystem	-22 992	-4 598
Parkering laddstolpe	-9 393	-3 757
	-11 873 225	-11 561 465

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	-975
Årets avskrivning standardförbättringar renovering gård	-92 447	-92 447
Årets avskrivning standardförbättringar stam och badrum	-142 996	-142 996
Årets avskrivning återvinningsrum	-13 812	-13 812
Årets avskrivningar hiss presentationshöjande	-37 500	-37 500
Årets avskrivning passersystem	-18 394	-18 394
Årets avskrivning parkering laddstolpe	-5 636	-5 636
	-310 784	-311 760

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-12 184 008 -11 873 225



Restvärde enligt plan vid årets slut	9 855 171	10 165 954
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	255 722	255 722
Standradförbättringar , renovering gård	1 942 820	2 035 267
Standardförbättringar, stam och badrum	5 719 840	5 862 836
Återvinningsrum	165 737	179 549
Hiss, presentationshöjande	1 346 875	1 384 375
Passersystem	326 491	344 885
Parkering laddstolpe	97 686	103 322
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 200 000	61 600 000
Lokaler	1 220 000	1 159 000
Totalt taxeringsvärde	60 420 000	62 759 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 069 000</i>	<i>44 008 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 351 000</i>	<i>18 751 000</i>
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	168 718	97 130
	168 718	97 130
Årets anskaffningar		
Kameraövervakning	0	71 588
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 718	168 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-63 076	-58 098
	-63 076	-58 098
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 955	-4 977
	-8 955	-4 977
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-72 030	-63 076
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 688	105 642
Varav		
Laddstolpar	30 668	34 850
Kameraövervakning	66 020	70 792

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	180 000	180 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	180 000	180 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	82 349	135 932
Förutbetalda försäkringspremier	69 530	62 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 928	165 955
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	14 508
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	357	1 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 660	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 823	380 223

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	14 686 937	15 117 085
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-430 148	-430 148
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder på kreditinstitut	-7 452 233	-8 229 721
Långfristig skuld vid årets slut	6 804 556	6 457 216

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,82%	2026-04-07	1 395 017,00	0,00	40 000,00	1 355 017,00
NORDEA	4,08%	2026-04-15	5 308 795,00	0,00	280 000,00	5 028 795,00
NORDEA	3,89%	2026-05-20	1 468 421,00	0,00	40 000,00	1 428 421,00
NORDEA	2,76%	2027-04-21	6 944 852,00	0,00	70 148,00	6 874 704,00
Summa			15 117 085,00	0,00	430 148,00	14 686 937,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 430 148 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 12 536 197 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 7 812 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	86 299	104 946
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 474	5 092
Upplupna elkostnader	14 767	13 682
Upplupna värmekostnader	30 817	28 978
Upplupna kostnader för renhållning	6 372	4 103
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	22 309
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 625	234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	415 409	371 611
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	572 763	554 338

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	18 400 000	18 400 000



Årsredovisningens innehåll blev klart den 21 oktober 2025

Styrelsens underskrifter

Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Magnus Antonsson

Ulla Gustafsson

Marie-Louise Larsson

Mikael Axelsson

Kalle Aldeborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Thore Höglund
Förtroendevald revisor





Verifikat

Document ID 09222115557561123539

Dokument

Årsredovisning 2024 Färöarna
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-10-30 14:00:51 CET (+0100) av Jessica
Hansson (JH)
Färdigställt 2025-10-31 09:27:07 CET (+0100)

Initierare

Jessica Hansson (JH)
Riksbyggen
jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Antonsson (MA1)
m.antonsson82@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS ANTONSSON"
Signerade 2025-10-30 17:20:50 CET (+0100)

Kalle Aldeborg (KA)
kalle.aldeborg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KALLE ALDEBORG"
Signerade 2025-10-30 14:13:37 CET (+0100)

Marie-Louise Larsson (ML)
mmm.louise@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-LOUISE LARSSON"
Signerade 2025-10-30 19:55:35 CET (+0100)

Ulla Gustafsson (UG)
ulg.torreby@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA
GUSTAFSSON"
Signerade 2025-10-30 17:50:12 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561123539

Mikael Axelsson (MA2)
mikael.axelsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL AXELSSON"
Signerade 2025-10-30 15:03:39 CET (+0100)

Thore Höglund (TH)
hoglundthore@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THORE HÖGLUND"
Signerade 2025-10-31 08:31:30 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2025-10-31 09:27:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. 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 papperskopian 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 Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Färöarna
Org.nr 758500-2350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Färöarna för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 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.

Det registrerade revisionsbolagets

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisions sed 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

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 Bostadsrättsförening Färöarna för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 överträdelser 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.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Thore Höglund
Förtroendevald 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."

THORE HÖGLUND

Undertecknare

Serienummer: 14a7241b5f605a[...]5e92bba643da0

IP: 217.210.xxx.xxx

2025-10-31 07:49:55 UTC



Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-10-31 08:26:26 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Färöarna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Färöarna 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

