Årsredovisning för
Brf Fåröhus

769636-3212

Räkenskapsåret
2025-01-01 -- 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fåröhus, 769636-3212 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta såväl bostadsrättslägenheter som bostäder för fritidsändamål och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-05-18.

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

Fastigheten är försäkrad hos IF Försäkringar. Ansvarförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelsen sammansättning

Från stämman 2025-05-29 har styrelsen bestått av

Ledamöter:		
Jeanette Audirell - ordförande	vald på 1 år	
Siv Söderdahl	vald på 1 år	
Krisitna Kalström	vald på 1 år	avgår som ledamot vid avflyttning 8 mars 2026
Anna Lindberg		övergår till ledamot 8 mars 2026
Suppleanter:		
Anna Lindberg	vald på 2 år	se ovan

Valberedning:

Vid stämman valdes Olof Åkerren, sammankallande, och Gun Martinelle till valberedning.

Revisor:

Till revisor har Rävisor AB utsetts.

Styrelsemöten:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10(8) protokollförda sammanträden.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2025.

Fastighetens lägenheter

Föreningen äger 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas på 5 st 2 RoK, 4 st 3 RoK och3 st 4 RoK.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17. Inga lägenheter har överlåtits under verksamhetsåret. Vid utgången av året fanns 17 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman ägde rum hos Siv Söderdahl som även satt som ordförande för stämman.
Stämman 2025-05-29 valde om styrelsen.
Som ordförande valdes Jeannette Audirell som tidigare haft ordförandeskapet.
Föreningen bjöd på smörgåstårta med dryck när stämman avslutats.

Under städdagen 30/5 så sågades 3 tallar ner som äventyrade hus och parkering. Gemensamma gräsytor samt stenplattor rensades , klipptes och snyggades till.
Städdagen avslutades med korvgrillning samt att en av medlemmarna bjöd på kaffe och hallonpaj.

En 3-årig garantibesiktning genomfördes i juni 2025 eftersom 2-årsbesiktningen inte utfördes på gängse sätt. Två byggnader har drabbats av inträngande vatten i tak vilket åtgärdats.

Återstående arbeten såsom målning slutförs under mars 2026.

Ekonomi

Styrelsens fokus är densamma som 2024; det centrala är att få en hållbar situation avseende föreningens likviditet.

Styrelsen har jobbat aktivt med att försöka påverka den höga räntan hos Sparbanken Gotland. Föreningens kontaktperson krävde att få ett värdeutlåtande gällande föreningens fastigheter. En värdering har genomförts och överlämnats till banken. Föreningen har inte erhållit något besked ännu.

Föreningen går med en liten vinst under 2025. Likviditeten har förbättrats och amorteringarna har skett enligt plan.

Ett årshjul har skapats med viktigaste göromålen som ska ske kontinuerligt såsom ventilation, vattentryck osv.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

Flerårsöversikt	*2025*	*2024*	*2023*	*2022*	2021
Nettoomsättning, tkr	786	730	661	413	---
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	-126	-203	-240	---
Soliditet, %	73%	73%	73,0%	73,0%	---
Räntekänslighet	12%	13%	15%	23%	---
Bostadsrättsyta	705	705	705	705	---
Total yta (bostäder och lokal)	705	705	705	705	---
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	1 043	988	822	540	---
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	94%	95%	88%	93%	---
Lån / kvm bostadsrättsyta	12 268	12 467	12 542	12 542	---
Genomsnittlig skuldränta, %	4,40%	5,24%	5,46%	3,30%	---
Fastighetens belåningsgrad, %	42,6%	43,3%	54,0%	54,0%	---
Taxeringsvärde, tkr	20 299	20 299	16 364	16 364	---
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	24 840	24 840	24 840	24 840	---
Sparande till underhåll och investeringar	481	475	374	32	---
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	71	71	71	71	---
Avskrivning / kvm total yta	373	373	374	374	---
Energikostnad / kvm total area	84	66	18	34	---

Nettoomsättning	Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet %	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Räntekänslighet	Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.
Bostadsrättsyta	Antalet yta upplåten med bostadsrätt
Total yta (bostäder och lokal)	Total yta utifrån s.k. BOA och LOA i föreningens taxeringsbesked.
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift % av total rörelseintäkt	Hur stor andel av föreningens intäkter som utgörs av årsavgifter.
Lån / kvm bostadsrättsyta	Lån i förhållande till upplåten bostadsrättsyta.
Fastighetens belåningsgrad	Fastighetens belåning i förhållande till taxeringsvärdet
Sparande / kvm	Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Avsättning underhållsfond/kvm total yta	Avsättning till underhållsfonden fastställs antingen stadgeenligt eller utifrån fastställd underhållsfond. Anges per kvm total yta.

Kommentarer till ovan nyckeltal:

Räntekänsligheten har sjunkit tack vare höjda avgifter och bättre likviditet.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

Förändringar i eget kapital

	Insatser o uppl.avg.	Fond, yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	24 840 000	175 000	-789 324	-126 158	24 099 518
Avsättning till yttre fond		50 000	-50 000		-
Avlyft från yttre fond		-	-		-
Resultatdisposition			-126 158	126 158	-
Årets resultat				-41 808	-41 808
Vid årets slut	**24 840 000**	**225 000**	**-965 482**	**-41 808**	**24 057 710**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-965 482
årets resultat	-41 808
totalt	-1 007 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	50 000
avlyft från underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	-1 057 290
summa	-1 007 290

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not		2025-01-01 -- 2025-12-31		2024-01-01 -- 2024-12-31
Rörelseintäkter					
Nettoomsättning	2		768 377		729 281
Övriga rörelseintäkter	3		17 126		424
Summa rörelseintäkter			***785 503***		***729 705***
Fastighetsskostnader					
Fastighetsskötsel m.m.	4	-	20 613	-	7 372
Reparationer	5	-	13 500		-
Taxebundna kostnader	6	-	68 173	-	54 999
Försäkring		-	30 800	-	26 226
Förvaltningskostnader	7	-	44 229	-	37 250
Styrelsearvode	8	-	6 146	-	5 999
Avskrivningar		-	263 160	-	263 160
Summa rörelsekostnader		**-**	***446 620***	**-**	***395 005***
Rörelseresultat			**338 883**		**334 700**
Finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande intäkter			20		35
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-	380 711	-	460 893
Summa finansiella kostnader		**-**	***380 691***	**-**	***460 858***
Resultat efter finansiella poster		**-**	**41 808**	**-**	**126 158**
Årets resultat		**-**	**41 808**	**-**	**126 158**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	32 553 782	32 816 942
Summa materiella anläggningstillgångar		***32 553 782***	***32 816 942***
Summa anläggningstillgångar		**32 553 782**	**32 816 942**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	1 781	1 761
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	12	14 418	53 149
Summa kortfristiga fordringar		***16 199***	***54 910***
Kassa och bank			
Bank		245 855	91 116
Summa kassa och bank		***245 855***	***91 116***
Summa omsättningstillgångar		**262 054**	**146 026**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 815 836**	**32 962 968**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		24 840 000	24 840 000
Fond för yttre underhåll		225 000	175 000
Summa bundet kapital		***25 065 000***	***25 015 000***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 965 482	- 789 324
Årets resultat		- 41 808	- 126 158
Summa fritt eget kapital		***- 1 007 290***	***- 915 482***
Summa eget kapital		**24 057 710**	**24 099 518**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	-	-
Summa långfristiga skulder		***-***	***-***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	8 648 908	8 789 104
Leverantörsskulder		2 057	3 521
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	15	107 161	70 825
Summa kortfristiga skulder		***8 758 126***	***8 863 450***
Summa skulder		**8 758 126**	**8 863 450**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 815 836**	**32 962 968**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 -- 2025-12-31	2024-01-01 -- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 883	334 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	263 160	263 160
Erhållen ränta	20	35
Erlagd ränta	- 380 711	- 460 893
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	221 352	137 002
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-	-
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	38 711	72 509
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	- 1 464	- 76 778
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	36 336	5 114
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	294 935	137 848
Investeringsverksamheten		
Årets investering i fastighetsförbättringar	-	-
Årets investering i markanläggningar	-	-
Kassaflöde från investeringar	-	-
Finansieringsverksamhet		
Upptagna långfristiga lån	-	-
Ändring kortfristiga finansiella skulder	- 140 196	- 46 732
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 140 196	- 46 732
Förändring av likvida medel	154 739	91 116
Likvida medel vid årets början	91 116	80 997
Kvar att fördela	-	-
Likvida medel vid årets slut	245 855	91 116

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Färöhus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningvärde minskat med avskrivningar. Byggnader roch inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaggningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i Styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen debiteras inte fastighetsskatt de första 15 åren efter fastigheternas färdigställande.

Fastighetslån

Lån med en bidningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

Not 2 Rörelseintäkter	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	735 617	696 521
Hyresintäkter, garage och parkeringsplatser	32 760	32 760
Övriga primära intäkter	-	-
Summa	***768 377***	***729 281***

Not 3 Övriga intäkter	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	-
Pantsättningsavgifter	-	426
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 430	-
Periodiseringsfel tidigare år	12 229	-
Övriga rörelseintäkter	- 3	- 2
Summa	***17 126***	***424***

Not 4 Fastighetsskötsel m.m.	2025	2024
Inköp materiel	8 740	7 372
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	11 873	-
Summa	***20 613***	***7 372***

Not 5 Reparationer	2025	2024
Övriga reparationer	13 500	-
Summa	***13 500***	***-***

Not 6 Taxebundna kostnader	2025	2024
El	12 631	14 122
Vatten	46 800	32 400
Sophämtning	8 742	8 477
Summa	***68 173***	***54 999***

Not 7 Förvaltningskostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning och revision	25 396	25 000
Stämma, städdagar och liknande	-	1 394
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	3 033	3 030
Revisionskostnader	15 000	9 542
Övriga förvaltningskostnader	800	- 1 716
Summa	***44 229***	***37 250***

Not 8 Styrelsearvode	2025	2024
Arvode	5 000	4 757
Sociala avgifter	1 146	1 242
Summa	***6 146***	***5 999***

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	380 711	460 893
Övriga räntekostnader	-	-
Summa	***380 711***	***460 893***

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

Not 10 Byggnader och mark	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 315 672	26 315 672
Årets inköp	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 315 672	26 315 672
Anskaffningsvärde mark	7 422 328	7 422 328
Ingående ackumulerad avskrivning	- 921 058	- 657 898
Årets avskrivning	- 263 160	- 263 160
Utgående ackumulerad avskrivning	- 1 184 218	- 921 058
Utgående restvärde enligt plan	**32 553 782**	**32 816 942**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 422 328*	*7 422 328*

Taxeringsvärden

	2025-12-31	**2024-12-31**
Byggnad	10 039 000	10 039 000
Mark	10 260 000	10 260 000
	20 299 000	**20 299 000**

Not 11 Övriga fordringar	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Skattekonto	1 781	1 761
Summa	***1 781***	***1 761***

Not 12 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Förvaltning	6 449	6 349
Vatten	-	46 800
Försäkring	7 969	-
Summa	***14 418***	***53 149***

Not 13 Skulder till kreditinstitut			**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Räntesats	Löptid		
Sparbanken Gotland	4,030%	2026-01-31	8 208 900	8 294 100
Sparbanken Gotland	4,030%	2026-01-31	440 008	495 004
Summa			***8 648 908***	***8 789 104***
Varav kortfristig del			*8 648 908*	*8 789 104*

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristа tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ärendereferens: 3444842

Not 14 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 000 000	10 000 000
Summa	***10 000 000***	***10 000 000***

Not 15 Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	107 161	69 613
El	-	1 212
Summa	***107 161***	***70 825***

Not 16 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Föreningens styrelse har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Under 2026 kommer föreningen att, då underhållsplanen är färdigställd, genomföra den komponentuppdelning som ska ske enligt gällande lag.

Underskrifter

Fårö datering enligt elektronisk signering

Årsredovisningen har färdigställts 28 april 2026.

Jeannette Audirell
ordförande

Siv Söderdahl

Anna Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signering

Rävisor AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -