

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

BRF Färgaren i Uddevalla
Org nr: 758500-1485





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Färgaren i
Uddevalla får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 137 tkr (fg år 38 tkr).

Under året har föreningen utfört arbete med ytterbelysning samt målning av entrédörrar. Driftkostnaderna exkl. reparationer/underhåll i föreningen har ökat med 35 tkr jämfört med föregående år beroende på märkbart högre kostnader för el. Värme och vatten ligger på samma nivå som föregående år och räntekostnaderna har minskat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 167% till 424%.

Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 251% till 423%.

I resultatet ingår avskrivningar med 419 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 037 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trahn 12 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 56 lägenheter samt 17 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Färgaregatan 12 A-B, 14 A-G, 451 32 i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	29	
4 rum och kök	6	
5 rum och kök	4	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	17	
Antal garage	11	
Antal p-platser	21	

Total tomtarea 4 607 m²

Total bostadsarea 4 152 m²

Total lokalarea 398 m²

Årets taxeringsvärde 48 138 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 138 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,33 % av föreningens nettoomsättning.

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 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsekonomi, teknisk planerig och drift	Riksbyggen Ek. för
Fastighetsskötsel, inre och yttre inkl tillsyn	Riksbyggen Ek. för
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi AB
Kabel-TV	Telia AB
Serviceavtal nät	Telia AB
Fågelsanering	Anticimex AB
Parkeringsövervakning	Securitas AB

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 69 tkr och planerat underhåll för 69 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 037 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 703 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr och budgeterad avsättning för 2023–2024 uppgår till 700 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2004-2005, 2016	
Gårdsrenovering	2010-2011	
Komplettering ytterbelysning	2012	
Takombyggnad	2013-2014	Ombyggnad med tilläggsisolering av vind och utv. bandtäckt plåt
Trappor	2019	Byte smidesräcken på trappor
Omputsning och omfärgning av sockel	2020	
Ny grind	2020	
Betongtrappor lagning	2020	
Installationer	2020	Relining samt byte av armaturer i trapphus
Huskropp utvändigt	2020	Målning av sockel Byte armaturer samt kodlås
Installationer	2021	källare
Markarbeten	2021	
Tvätt fasad	2021	
Laddstationer	2022	
Installationer	2022	Trapphusbelysning samt ljudabsorbenter i tak

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Ytterbelysning	62 431
Målning entré	6 359

Planerat underhåll enligt UH-plan	År	Kommentar
Plantering/gräsytor	2023-2024	
Målning trapphus	2023-2025	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Svenhage	Ordförande	2023
Marina Jakobsson	Sekreterare	2024
Bengt Eliasson	Vice ordförande	2023
Anders Trebbien	Ledamot	2024
Kerstin Alfredsson	Ledamot	2023
Jessica Hansson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Göran Andersson	Suppleant	2023
Pontus Linnerfjord	Suppleant	2024
Peter Eldborn	Suppleant	2023
	Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2023
Staffan Jansson, huvudansvarig	Förtroendevald	
Lennart Björk	revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Axelsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Jakobsson	2023
Pia Ström	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen ansökt om elstöd hos Skatteverket som avser elförbrukningen från 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022. Föreningen fick utbetalt 14 578 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften och värmeavgiften senast 2022-07-01 och den höjdes med 5% vardera.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9% från 2023-07-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 468 kr/m²/år, 564 kr/m²/år med värmeavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 529	2 371	2 377	2 382	2 363
Resultat efter finansiella poster	618	415	287	159	162
Balansomslutning	5 830	6 287	6 931	7 027	7 186
Soliditet %	64	50	39	34	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	424	167	81		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	423	251	317	288	288
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	564	537	537	537	537
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	259	256	244	222	268
Ränta, kr/m ²	6	9	11	12	12
Lån, kr/m ²	385	599	824	912	1 000

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	269 707	2 197 259	229 876	415 836
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			415 836	-415 836
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-68 790	68 790	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				618 256
Vid årets slut	269 707	2 678 469	164 502	618 256

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	645 712
Årets resultat	618 256
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 790
Summa	782 759

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **782 759**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 529 016	2 371 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 165	172 974
Summa rörelseintäkter		2 732 181	2 544 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 248 430	-1 235 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 010	-384 038
Personalkostnader	Not 6	-47 422	-88 734
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-418 633	-406 210
Summa rörelsekostnader		-2 120 495	-2 114 488
Rörelseresultat		611 686	429 537
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 360	20 193
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 152	6 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 942	-40 581
Summa finansiella poster		6 570	-13 701
Resultat efter finansiella poster		618 256	415 836
Årets resultat		618 256	415 836



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 157 095	3 557 095
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	176 445	180 078
Summa materiella anläggningstillgångar		3 333 540	3 737 173
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	168 000	168 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		168 000	168 000
Summa anläggningstillgångar		3 501 540	3 905 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 526	107 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	172 712	143 719
Summa kortfristiga fordringar		189 238	251 158
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 139 858	2 131 435
Summa kassa och bank		2 139 858	2 131 435
Summa omsättningstillgångar		2 329 095	2 382 593
Summa tillgångar		5 830 635	6 287 766



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	269 707	269 707
Fond för yttre underhåll	2 678 468	2 197 259
Summa bundet eget kapital	2 948 175	2 466 966
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	164 503	229 876
Årets resultat	618 256	415 836
Summa fritt eget kapital	782 759	645 712
Summa eget kapital	3 730 934	3 112 678
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 550 000
Summa långfristiga skulder	1 550 000	1 750 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	200 000
Leverantörsskulder	40 387	132 964
Skatteskulder	7 352	3 432
Övriga skulder	17 825	17 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	284 137
Summa kortfristiga skulder	549 701	1 425 088
Summa eget kapital och skulder	5 830 635	6 287 766



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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	52, avskriven
Standardförbättringar - fönsterbyte	Linjär	8, avskriven
Standardförbättringar - stam och badrum	Linjär	18. avskriven 17, avskriven
Standardförbättringar - takbyte	Linjär	2031 10, avskriven
Laddstationer	Linjär	2032

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 943 148	1 850 508
Hyror, bostäder	0	916
Hyror, lokaler	109 574	108 993
Hyror, garage	32 340	26 136
Hyror, p-platser	37 800	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-916
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-300	-20 665
Bränsleavgifter, bostäder	399 432	380 352
Elavgifter	6 674	180
Debiterad fastighetsskatt	348	348
Summa nettoomsättning	2 529 016	2 371 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	159 384	157 323
Övriga ersättningar	25 133	15 358
Erhållna statliga bidrag	14 578	0
Övriga rörelseintäkter	4 070	293
Summa övriga rörelseintäkter	203 165	172 974

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-68 790	-72 804
Reparationer	-68 676	-86 823
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 862	-92 444
Försäkringspremier	-43 153	-41 618
Kabel- och digital-TV	-162 219	-162 219
Återbäring från Riksbyggen	2 800	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 919	-2 600
Serviceavtal	-9 802	-3 972
Obligatoriska besiktningar	-34 688	-33 816
Snö- och halkbekämpning	-4 880	-11 521
Förbrukningsinventarier	-9 845	-10 633
Vatten	-175 304	-174 461
Fastighetsel	-105 175	-73 563
Uppvärmning	-392 841	-390 119
Sophantering och återvinning	-49 507	-51 103
Förvaltningsarvode drift	-21 570	-31 012
Summa driftskostnader	-1 248 430	-1 235 507

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-350 644	-327 803
Lokalkostnader	-640	-640
Arvode, yrkesrevisorer	-18 594	-14 678
Övriga förvaltningskostnader	-10 668	-17 784
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 729	-15 610
Kontorsmateriel	-2 990	-3 342
Medlems- och föreningsavgifter	-2 632	-2 632
Bankkostnader	-4 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-406 010	-384 038

Not 6 Personalkostnader

Föreningen hade under föregående år belastats med dubbla arvoden på grund av bokföringsmässiga skäl.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-21 040	-37 410
Sammanträdesarvoden	-12 240	-25 880
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 900	-8 790
Övriga kostnadsersättningar	-5 300	-5 150
Sociala kostnader	-4 942	-11 504
Summa personalkostnader	-47 422	-88 734



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 755 267	2 755 267
Mark	207 095	207 095
Standardförbättringar - stam och badrum	4 250 000	4 250 000
Standardförbättring - fönster	700 000	700 000
Standardförbättring - takbyte	6 000 000	6 000 000
	13 912 362	13 912 362
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 912 362	13 912 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 755 267	-2 755 267
Standardförbättringar - stam och badrum	-4 250 000	-4 250 000
Standardförbättring - fönsterbyte	-700 000	-700 000
Standardförbättring - takbyte	-2 650 000	-2 250 000
	-10 355 266	-9 955 266
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar - takbyte	-400 000	-400 000
	-400 000	-400 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 775 264	-10 355 266
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 157 095	3 557 095
Varav		
Mark	207 095	207 095
Standardförbättringar - takbyte	2 950 000	3 350 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Lokaler	738 000	738 000
Totalt taxeringsvärde	48 138 000	48 138 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 489 000</i>	<i>32 489 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 649 000</i>	<i>15 649 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Laddstationer	186 287	0
	186 287	-
Årets anskaffningar		
Laddstationer	15 000	186 287
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 287	186 287
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstationer	6 210	0
	6 210	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning	-18 633	-6 210
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 843	-6 210
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 445	180 078
Varav		
Laddstationer	176 455	180 078

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i intresseföreningen Bohus Älvsborg	168 000	168 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	168 000	168 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	19 361	3 191
Förutbetalda försäkringspremier	22 150	21 002
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 938	88 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 037	27 037
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 226	3 972
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 712	143 719



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	1 750 000	2 725 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-475 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 550 000	1 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-03-01	775 000,00	0,00	775 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-01-30	1 950 000,00	0,00	200 000,00	1 750 000,00
Summa			2 725 000,00	0,00	975 000,00	1 750 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 750 tkr förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	1 765	1 966
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 910	50 804
Upplupna elkostnader	6 894	6 731
Upplupna värmekostnader	19 121	19 361
Upplupna kostnader för renhållning	3 883	3 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 350	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 214	213 325
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 137	295 928

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	7 017 500	7 017 500

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Börje Svenhage

Marina Jakobsson

Bengt Eliasson

Anders Trebbien

Kerstin Alfredsson

Jessica Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Lennart Björk
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557501002062

Dokument

Brf Färgaren årsredovisning

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-09-20 09:33:43 CEST (+0200) av Jessica

Hansson (JH1)

Färdigställt 2023-10-10 16:37:37 CEST (+0200)

Initierare

Jessica Hansson (JH1)

Riksbyggen

jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Trebbien (AT)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS TREBBIEN"

trebbienanders@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS TREBBIEN"

Signerade 2023-09-20 11:32:48 CEST (+0200)

Bengt Eliasson (BE)

Identifierad med svenskt BankID som "BENGT OLOF ELIASSON"

brows2@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT OLOF ELIASSON"

Signerade 2023-09-20 12:03:16 CEST (+0200)

Börje Svenhage (BS)

Identifierad med svenskt BankID som "BÖRJE SVENHAGE"

bsvenhage@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BÖRJE SVENHAGE"

Signerade 2023-09-20 11:02:49 CEST (+0200)

Kerstin Alfredsson (KA)

Identifierad med svenskt BankID som "Kerstin Yvonne Alfredsson"

alfredssonkerstin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Yvonne Alfredsson"

Signerade 2023-09-21 18:41:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557501002062

Marina Jakobsson (MJ) <i>Identifierad med svenskt BankID som "MARINA JAKOBSSON"</i> <i>marina.jakobsson@telia.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARINA JAKOBSSON"</i> <i>Signerade 2023-09-20 10:52:48 CEST (+0200)</i>	Jessica Hansson (JH2) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Jessica Erika Hansson"</i> <i>jessica.hansson@riksbyggen.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jessica Erika Hansson"</i> <i>Signerade 2023-09-20 09:35:32 CEST (+0200)</i>
Lennart Björk (LB) <i>Identifierad med svenskt BankID som "LENNART BJÖRK"</i> <i>lennartbjork@telia.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART BJÖRK"</i> <i>Signerade 2023-10-06 08:55:56 CEST (+0200)</i>	Staffan Jansson (SJ) <i>Identifierad med svenskt BankID som "STAFFAN JANSSON"</i> <i>Staffan@revisorscentrum.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN JANSSON"</i> <i>Signerade 2023-10-10 16:37:37 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 papperskopien 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 Bostadsrättsföreningen Färgaren i Uddevalla
Org.nr 758500-1485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färgaren i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023-06-30 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 auktoriserade revisorer 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 på fel.

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 ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan upp-

stå 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Färgaren i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 auktoriserade revisorer 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

Våra 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.

Våra 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 den auktoriserade revisorns 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 dag som framgår av digital signering

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Lennart Björk
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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-10-10 14:37:13 UTC



LENNART BJÖRK

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19440208xxxx

IP: 185.234.xxx.xxx

2023-10-10 15:40:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 22 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.

BRF Färgaren i Uddevalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Färgaren i Uddevalla 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

