

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Färöarna
Org nr: 758500-2350





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Färöarna 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 1 790 323 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år pga lägre underhåll och reparationskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 202%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 299% till 801%.

I resultatet ingår avskrivningar med 557 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 798 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	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	35	
4 rum och kök	17	



Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 14 354 m²

Total bostadsarea 5 725 m²

Total lokalarea 1 389 m²

Årets taxeringsvärde 62 759 000 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 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
Förvaltning	Riksbyggen
Elleverans	Luleå Energi
Tele/TV/Bredband	Telia
Serviceavtal portar	Assa Abloy
Underhållsavtal brandmaterial	Presto
Fjärrvärmeavtal	Uddevalla Energi

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 121 tkr och planerat underhåll för 117 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 23 062 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 242 tkr. Planerad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 1 093 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 solpaneler. 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	
Marktytor	2019	
Hissar	2020	
Marktytor	2020	
Garage och p-platser	2020	
Installationer	2021	Belysning, postboxar, armaturer
Dörrar	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	62 373
Installationer, nycklar och cylindrar samband med dörrbyte	54 142

Föreningen har dessutom gjort färdigt dörrprojektet som gick mot underhållsfonden. Det nya passersystemet aktiverades i anläggningsregistret med 367 877 kr som skrivs av under 20 år.

Föreningen har också installerat laddstolpar som efter bidrag från naturvårdsverket kostade 41 820 kr. Dessa skrivs av under 10 år. I samband med detta byggdes det till nya parkeringar för laddstolparna som har aktiverats med 112 715 kr som skrivs av på 20 år.

Planerat underhåll enligt UH-plan	År	Kommentar
Fasad	2023-2025	
Fönster	2023-2025	
Tak	2023-2025	
Balkong	2023-2025	
Gemensamma utrymmen	2023-2025	
Värmesystem	2023-2025	
Luftbehandlingssystem	2023-2025	



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	2024
Leif Mattsson	Sekreterare	2023
Lise-Lott Fjell	Vice ordförande	2023
Marie-Louise Larsson	Ledamot	2024
Anders Persson, lgh 13	Ledamot	2023
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Ahnberg	Suppleant	2024
Lennart Andersson	Suppleant	2024
Patricia Andersson	Suppleant	2023
Maria Eriksson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Martin Johansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Thore Höglund	revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Persson, lgh 24	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 30 904 kr. Föreningen har i juli 2022 registrerats för moms pga att försäljning av el i laddstolparna är att anses vara momspliktigt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning på årsavgiften med 6% from 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 534	4 423	4 318	4 330	4 336
Årets resultat	1 240	-254	-3 165	894	1 174
Resultat exklusive avskrivningar	1 797	291	-2 654	1 403	1 683
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-445	-1 109	-3 671	3	453
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	392	199	103	199	175
Balansomslutning	18 453	19 415	18 292	21 558	20 908
Soliditet %	13	6	8	21	17
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	202	50	41	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	801	299	619	1 201	1 139
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	719	705	705	705
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	223	223	202	225	236
Ränta, kr/m ²	48	11	20	24	19
Underhållsfond, kr/m ²	299	0	0	613	498
Lån, kr/m ²	2 176	2 244	2 286	2 328	2 370

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. 78 %) 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	410 966	0	972 008	-254 821
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-254 821	254 821
Reservering underhållsfond		2 242 787	-2 242 787	
Ianspråktagande av underhållsfond		-116 515	116 515	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 240 472
Vid årets slut	410 966	2 126 273	-1 409 085	1 240 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	717 187
Årets resultat	1 240 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 242 787
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 515
Summa	-168 613

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 168 613**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 534 038	4 423 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 448	22 991
Summa rörelseintäkter		4 582 485	4 446 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 705 306	-3 335 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-701 360	-692 847
Personalkostnader	Not 6	-144 412	-88 256
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-557 165	-546 021
Summa rörelsekostnader		-3 108 243	-4 663 095
Rörelseresultat		1 474 243	-217 000
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 600	17 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 881	21 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 253	-76 112
Summa finansiella poster		-233 771	-37 821
Resultat efter finansiella poster		1 240 472	-254 821
Årets resultat		1 240 472	-254 821



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 477 714	10 551 499
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	39 032	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	299 066
Summa materiella anläggningstillgångar		10 516 746	10 850 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig värdepappersinnehav	Not 10	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		10 696 746	11 030 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		244 609	168 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	136 183	227 500
Summa kortfristiga fordringar		380 792	396 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 375 801	7 987 842
Summa kassa och bank		7 375 801	7 987 842
Summa omsättningstillgångar		7 756 593	8 384 333
Summa tillgångar		18 453 339	19 414 898



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	410 966	410 966	
Fond för yttre underhåll	2 126 273	0	
Summa bundet eget kapital	2 537 239	410 966	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 409 084	972 008	
Årets resultat	1 240 472	-254 821	
Summa fritt eget kapital	-168 613	717 187	
Summa eget kapital	2 368 626	1 128 154	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 253 647	1 468 421
Summa långfristiga skulder		12 253 647	1 468 421
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 228 270	14 308 180
Leverantörsskulder		63 949	1 972 226
Övriga skulder		0	4 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	538 848	533 257
Summa kortfristiga skulder		3 831 067	16 818 323
Summa eget kapital och skulder		18 453 339	19 414 898



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	55
Renovering gård	Linjär	40
Standardförbättringar, stam och badrum	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad, återvinningsrum	Linjär	20
Hiss, presentationshöjande	Linjär	40
Laddstolpar	Linjär	10
Passersystem	Linjär	20
Asfaltering	Linjär	20

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	4 201 164	4 118 856
Hyror, lokaler	18 552	18 552
Hyror, garage	319 537	291 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 635	-5 375
Elavgifter	1 420	72
Summa nettoomsättning	4 534 038	4 423 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	15 712	19 367
Erhållna statliga bidrag	30 904	0
Övriga rörelseintäkter	1 832	3 624
Summa övriga rörelseintäkter	48 448	22 991

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-116 515	-1 770 567
Reparationer	-121 425	-155 007
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 998	-120 958
Försäkringspremier	-98 711	-92 967
Kabel- och digital-TV	-174 380	-172 040
Återbäring från Riksbyggen	5 800	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 644	0
Serviceavtal	-16 141	-7 589
Obligatoriska besiktningar	-9 772	-35 260
Bevakningskostnader	0	-5 767
Snö- och halkbekämpning	-625	-9 105
Förbrukningsinventarier	-28 385	-26 245
Fordons- och maskinkostnader	0	-297
Vatten	-237 729	-223 904
Fastighetsel	-168 021	-126 321
Uppvärmning	-518 849	-510 704
Sophantering och återvinning	-60 583	-61 975
Förvaltningsarvode drift	-31 328	-26 766
Summa driftskostnader	-1 705 306	-3 335 972



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-622 412	-606 566
Lokalkostnader	-1 050	-1 050
IT-kostnader	-12 464	-10 680
Arvode, yrkesrevisorer	-23 004	-21 884
Övriga förvaltningskostnader	-19 907	-26 842
Kreditupplysningar	-14	-777
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 018	-18 438
Kontorsmateriel	0	-1 027
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-38	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-3 384	-3 384
Bankkostnader	-5 070	-2 190
Summa övriga externa kostnader	-701 360	-692 847

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-29 400	-7 840
Styrelsearvoden	-34 400	-33 300
Sammanträdesarvoden	-40 800	-26 800
Övriga ersättningar	-7 025	-1 791
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-3 350
Övriga kostnadsersättningar	-5 300	-1 500
Pensionskostnader	0	-335
Sociala kostnader	-21 987	-13 340
Summa personalkostnader	-144 412	-88 256



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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
	21 558 587	21 558 587
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad		
Passersystem	367 877	-
Parkering laddstolpe	112 715	-
	480 592	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 039 179	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 307 840	-6 048 574
Standardförbättringar, renovering gård	-3 588 593	-3 496 146
Standardförbättringar, stam och badrum	-1 000 972	-857 976
Återvinningsrum	-69 059	-55 247
Hiss, presentationshöjande	-40 625	-3 125
	-11 007 089	-10 461 068
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-259 266	-259 266
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	-4 598	-
Årets avskrivning parkering laddstolpe	-3 757	-
	-554 377	-546 021
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 561 465	-11 007 089
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 477 714	10 551 499



Varav

Byggnader	975	260 242
Mark	255 722	255 772
Standardförbättringar renovering gård	2 127 714	2 220 161
Standardförbättringar, stam och badrum	6 005 832	6 148 828
Återvinningsrum	193 360	207 172
Hiss presentationshöjande	1 421 875	1 459 375
Passersystem	363 278	-
Parkering laddstolpe	108 958	-

Taxeringsvärden

Bostäder	61 600 000	61 600 000
Lokaler	1 159 000	1 159 000
Totalt taxeringsvärde	62 759 000	62 759 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 008 000</i>	<i>44 008 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 751 000</i>	<i>18 751 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	55 310	55 310
	55 310	55 310
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad		
Laddstolpe	41 820	-
	41 820	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 130	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-55 310	-55 310
	-55 310	-55 310
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Laddstolpe	-2 788	-
	-2 788	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 788	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 032	0



Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Laddstolpar	39 032	0

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Passersystem	299 066	0
Årets pågående ombyggnation		
Passersystem, laddstolpe, parkering laddstolpe	223 346	299 066
Omklassificering till byggnad och inventarier	-522 412	-
Vid årets slut	0	299 066

Not 10 Långfristig värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Riksbyggens Ek förening 360 st andelar a´500 kr	180 000	180 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	180 000	180 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	66 413	11 787
Förutbetalda försäkringspremier	52 184	46 528
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	153 068
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 508	14 337
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 748	1 780
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 331	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 183	227 500



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	15 481 917	15 776 601
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 863 438	-14 013 496
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-364 832	-294 684
Långfristig skuld vid årets slut	12 253 647	1 468 421

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-04-03	1 424 385,00	-1 409 701,00	14 684,00	0,00
NORDEA		2023-04-28	7 015 000,00	-7 015 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2023-05-02	5 868 795,00	-5 588 795,00	280 000,00	0,00
NORDEA	3,86%	2024-04-03	0,00	1 409 701,00	0,00	1 409 701,00
NORDEA	4,18%	2024-05-31	1 468 421,00	0,00	0,00	1 468 421,00
NORDEA	4,17%	2025-04-16	0,00	7 015 000,00	0,00	7 015 000,00
NORDEA	4,08%	2026-04-15	0,00	5 588 795,00	0,00	5 588 795,00
Summa			15 776 601,00	0,00	294 684,00	15 481 917,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 364 832 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 364 832 kr årligen. 13 657 757 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 1 409 tkr och 1 468 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	105 533	18 602
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 943	0
Upplupna elkostnader	14 253	10 395
Upplupna värmekostnader	24 079	22 027
Upplupna kostnader för renhållning	10 297	9 441
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 589	118 703
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	364 155	354 089
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	538 848	533 257

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	18 400 000	18 400 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Antonsson

Leif Mattsson

Lise-Lott Fjell

Anders Persson

Marie-Louise Larsson

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Thore Höglund
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503230090

Dokument

Färöarna bokslut

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2023-10-23 14:18:20 CEST (+0200) av Jessica Hansson (JH)

Färdigställt 2023-10-31 11:14:50 CET (+0100)

Initierare

Jessica Hansson (JH)

Riksbyggen

jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Persson (AP)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS PERSSON"

anders.persson38@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS PERSSON"

Signerade 2023-10-23 21:45:42 CEST (+0200)

Leif Mattsson (LM)

Identifierad med svenskt BankID som "LEIF MATTSSON"

leif.mattsson54@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF MATTSSON"

Signerade 2023-10-23 19:15:47 CEST (+0200)

Lise-Lott Fjell (LF)

Identifierad med svenskt BankID som "LISE-LOTT FJELL"

liselott_fjell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISE-LOTT FJELL"

Signerade 2023-10-23 18:32:56 CEST (+0200)

Magnus Antonsson (MA)

Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS ANTONSSON"

m.antonsson82@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS ANTONSSON"

Signerade 2023-10-23 19:53:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557503230090

Marie-Louise Larsson (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "MARIE-LOUISE LARSSON"

mmm.louise@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE-LOUISE LARSSON"

Signerade 2023-10-23 15:28:36 CEST (+0200)

Lise-Lotte Johansson (LJ)

Identifierad med svenskt BankID som "LISELOTTE JOHANSSON"

Lise-Lotte.Johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LISELOTTE JOHANSSON"

Signerade 2023-10-23 17:04:46 CEST (+0200)

Thore Höglund (TH)

Identifierad med svenskt BankID som "THORE HÖGLUND"

hoglundthore@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THORE HÖGLUND"

Signerade 2023-10-30 15:38:29 CET (+0100)

Martin Johansson (MJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Martin Nils Rune Johansson"

martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Martin Nils Rune Johansson"

Signerade 2023-10-31 11:14:50 CET (+0100)

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 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 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 30 juni 2023 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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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. 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 osäkerhetsfaktor 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Johansson
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: 19550716xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-10-30 14:55:43 UTC



Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-10-31 10:14:28 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, fastighetservice 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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

