

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Färöarna
Org nr: 758500-2350





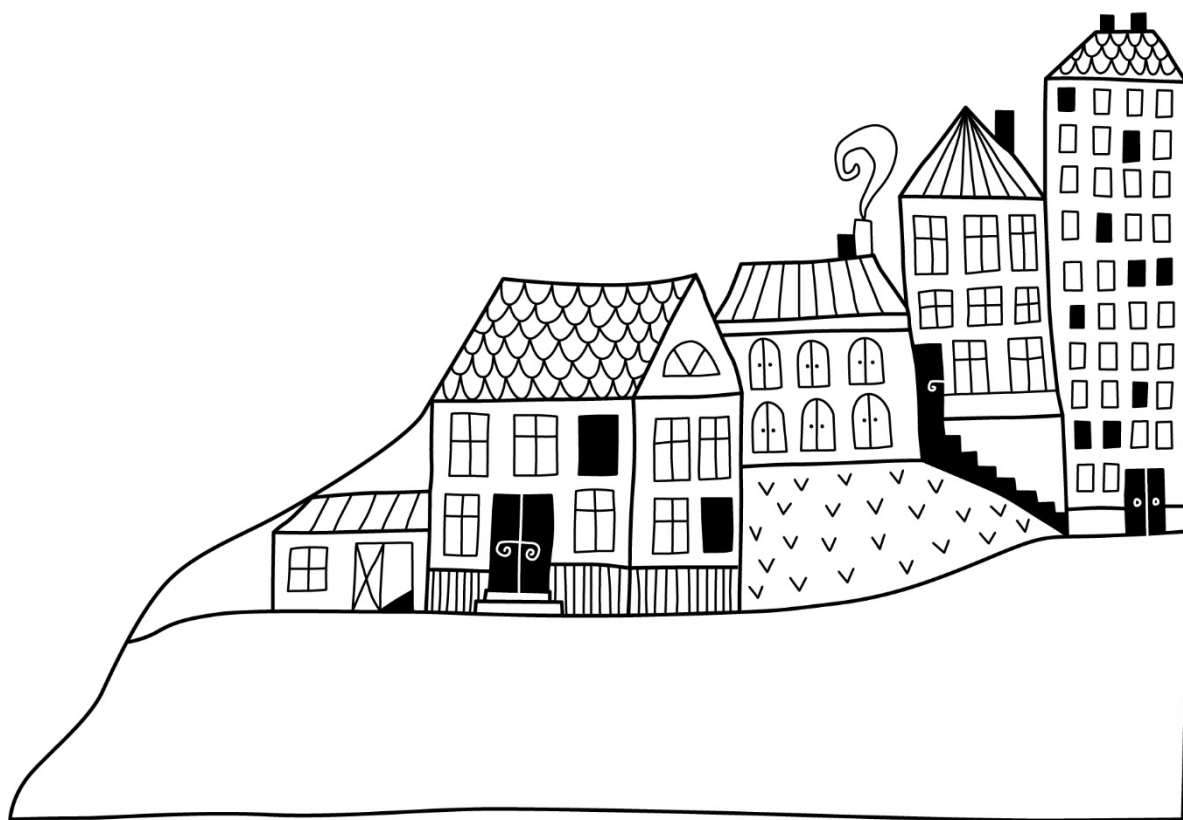
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Färöarna får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 blev 1 351 285 kr och ligger i samma nivå jämfört med föregående års resultat. (1 240 472 kr)

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 202% till 97%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 801% till 721%.

I resultatet ingår avskrivningar med 317 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 668 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
Riksbyggen	Förvaltning
Luleå Energi	Elleverans
Telia	Tele/TV/Bredband
Assa Abloy	Serviceavtal portar
Presto	Underhållsavtal brandmaterial
Uddevalla Energi	Fjärrvärmeavtal
Dekra Industrial AB	Besiktningssorgan hiss
Kone AB	Serviceavtal hiss

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 146 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast april 2024 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 2 242 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	
Hissar	2020	
Markytor	2020	
Garage och p-platser	2020	
Installationer	2021	Belysning, postboxar, armaturer
Dörrar	2022	
Installationer, nycklar och cylindrar samband med dörrbyte		
Tvättmaskin	2022/2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Armaturer och belysningsstolpar	22 250

Planerat underhåll enligt UH-plan	År	Kommentar
Fasad	2023-2025	
Fönster	2023-2025	
Tak	2023-2025	
Balkong	2023-2025	
Gemensamma utrymmen	2024-2027	
Värmesystem	2024-2027	
Luftbehandlingssystem	2024-2027	

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



Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Antonsson	Ordförande	2025
Leif Mattsson	Sekreterare	2025
Lise-Lott Fjell	Vice ordförande	2025
Marie-Louise Larsson	Ledamot	2024
Anders Persson	Ledamot	2025
Jakob Agirman	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Johansson	Suppleant	2025
Patricia Andersson	Suppleant	2025
Ulla Gustafsson	Suppleant	2024
Maria Eriksson	Suppleant	
	Riksbyggen	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Holmqvist, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024
Thore Höglund	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anders Persson, lgh 24	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift med 4%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 787	4 534	4 423	4 318	4 330
Resultat efter finansiella poster*	1 351	1 240	-255	-3 166	894
Årets resultat	1 351	1 240	-255	-3 166	894
Balansomslutning	19 717	18 453	19 415	18 293	21 558
Soliditet %*	19	13	6	8	21
Likviditet %	97	202	50	45	201
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	744	202	50	41	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	93	82	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	778	598	586	574	574
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	267	226	223	202	225
Energikostnad kr/kvm*	150	132	122	119	114
Sparande kr/kvm*	238	272	293	383	284
Ränta kr/kvm	91	48	11	20	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 125	2 202	2 244	2 286	2 328
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 125	2 202	2 244	2 286	2 328
Räntekänslighet %*	3,4	3,7	3,8	4,0	4,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	410 966	2 126 273	-1 409 084	1 240 472
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 240 472	-1 240 472
Reservering underhållsfond		2 242 787	-2 242 787	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 250	22 250	
Årets resultat				1 351 285
Vid årets slut	410 966	4 346 810	-2 389 149	1 351 285

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-168 613
Årets resultat	1 351 285
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 242 787
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 250
Summa	-1 037 865

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 037 865**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 787 387	4 534 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 458	48 448
Summa rörelseintäkter		4 810 845	4 582 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 920 504	−1 705 306
Övriga externa kostnader	Not 5	−739 412	−701 360
Personalkostnader	Not 6	−97 275	−144 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−316 737	−557 165
Summa rörelsekostnader		−3 073 928	−3 108 243
Rörelseresultat		1 736 917	1 474 243
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257 294	100 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		−642 926	−338 253
Summa finansiella poster		−385 632	−233 771
Resultat efter finansiella poster		1 351 285	1 240 472
Årets resultat		1 351 285	1 240 472



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 165 955	10 477 714
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	105 642	39 032
Summa materiella anläggningstillgångar		10 271 597	10 516 746
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		10 451 597	10 696 746
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		627	0
Övriga fordringar		221 181	244 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	380 223	136 183
Summa kortfristiga fordringar		602 031	380 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 663 682	7 375 801
Summa kassa och bank		8 663 682	7 375 801
Summa omsättningstillgångar		9 265 713	7 756 593
Summa tillgångar		19 717 310	18 453 339

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		410 966	410 966
Fond för yttre underhåll		4 346 810	2 126 273
Summa bundet eget kapital		4 757 776	2 537 239
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 389 150	-1 409 084
Årets resultat		1 351 285	1 240 472
Summa fritt eget kapital		-1 037 865	-168 613
Summa eget kapital		3 719 911	2 368 626
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 457 216	12 253 647
Summa långfristiga skulder		6 457 216	12 253 647
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 659 869	3 228 270
Leverantörsskulder		324 120	63 949
Övriga skulder		1 856	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	554 338	538 848
Summa kortfristiga skulder		9 540 183	3 831 067
Summa eget kapital och skulder		19 717 310	18 453 339



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	1 736 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	316 737
	2 053 654
Erhållen ränta	326 813
Erlagd ränta	-642 339
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-290 758
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	276 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 724 301
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i byggnader och mark	0
Investeringar i inventarier	-71 588
Investeringar i pågående byggnation	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 588
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-364 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364 832
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	1 287 881
Likvida medel vid årets början	7 375 801
Likvida medel vid årets slut	8 663 682
Kassa och Bank BR	8 663 682



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 453 163	4 201 164
Hyror, lokaler	18 552	18 552
Hyror, garage	319 536	319 537
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 936	-6 635
Elavgifter	72	1 420
Summa nettoomsättning	4 787 387	4 534 038

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	13 549	15 712
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Erhållna statliga bidrag	0	30 904
Övriga rörelseintäkter	9 909	1 836
Summa övriga rörelseintäkter	23 458	48 448

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-22 250	-116 515
Reparationer	-145 953	-121 425
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 950	-125 998
Försäkringspremier	-114 264	-98 711
Kabel- och digital-TV	-196 675	-174 380
Återbäring från Riksbyggen	700	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 071	-2 644
Serviceavtal	-23 489	-16 141
Obligatoriska besiktningar	-37 976	-9 772
Bevakningskostnader	-84 430	0
Snö- och halkbekämpning	-16 638	-625
Förbrukningsinventarier	-10 464	-28 385
Vatten	-259 336	-237 729
Fastighetsel	-194 688	-168 021
Uppvärmning	-600 505	-518 849
Sophantering och återvinning	-52 015	-60 583
Förvaltningsarvode drift	-22 500	-31 328
Summa driftskostnader	-1 920 504	-1 705 306



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-649 124	-622 412
Lokalkostnader	-1 050	-1 050
IT-kostnader	-12 917	-12 464
Arvode, yrkesrevisor	-23 888	-23 004
Övriga förvaltningskostnader	-32 860	-19 907
Kreditupplysningar	-818	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 243	-14 018
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-38
Medlems- och föreningsavgifter	-3 384	-3 384
Bankkostnader	-4 131	-5 070
Summa övriga externa kostnader	-739 412	-701 360

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 024	-29 400
Styrelsearvoden	-39 450	-34 400
Sammanträdesarvoden	-28 400	-40 800
Övriga ersättningar	-1 870	-7 025
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 350	-5 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 300
Pensionskostnader	-129	-1 255
Sociala kostnader	-20 052	-20 732
Summa personalkostnader	-97 275	-144 412



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 568 082	6 568 082
Mark	255 722	255 722
Standardförbättringar, renovering gård	5 808 753	5 808 753
Standardförbättringar, stam och badrum	7 149 800	7 149 800
Återvinningsrum	276 230	276 230
Hiss, presentationshöjande	1 500 000	1 500 000
Passersystem	367 877	-
Parkering laddstolpe	112 715	-
	22 039 179	21 558 587
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad		
Passersystem	-	367 877
Parkering laddstolpe	-	112 715
	0	480 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 039 179	22 039 179
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 567 106	-6 307 840
Standardförbättringar, renovering gård	-3 681 040	-3 588 593
Standardförbättringar, stam och badrum	-1 143 968	-1 000 972
Återvinningsrum	-82 870	-69 059
Hiss, presentationshöjande	-78 125	-40 625
Passersystem	-4 598	-
Parkering laddstolpe	-3 757	-
	-11 561 465	-11 007 089
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 975	-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	-18 394	-4 598
Årets avskrivning parkering laddstolpe	-5 636	-3 757
	-311 760	-554 377
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 873 225	-11 561 465
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 165 954	10 477 714

Varav

Byggnader	0	975
Mark	255 722	255 772
Standardförbättringar renovering gård	2 035 267	2 127 714
Standardförbättringar, stam och badrum	5 862 836	6 005 832
Återvinningsrum	179 549	193 360
Hiss presentationshöjande	1 384 375	1 421 875
Passersystem	344 885	363 278
Parkering laddstolpe	103 322	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

	2024-06-30	2023-06-30
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	97 130	55 310
	97 130	55 310

Årets anskaffningar**Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad**

Laddstolpe	-	41 820
Kameraövervakning	71 588	
	71 588	41 820

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**168 718** **97 130****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-58 098	-55 310
	-59 098	-55 310

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-4 977	-2 788
	-4 977	-2 788

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-63 076** **- 2 788****Restvärde enligt plan vid årets slut****105 642** **39 032****Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
Laddstolpar	34 850	39 032
Kameraövervakning	70 792	-



Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	180 000	180 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	180 000	180 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	135 932	66 413
Förutbetalda försäkringspremier	62 081	52 184
Förutbetalt förvaltningsarvode	165 955	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 508	14 508
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 748	1 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 331
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 223	136 183

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	15 117 085	15 481 917
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-430 148	-3 228 270
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder på kreditinstitut	-8 229 721	
Långfristig skuld vid årets slut	6 457 216	12 253 647

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,52%	2025-04-03	1 409 701,00	0,00	14 684,00	1 395 017,00
NORDEA	4,17%	2025-04-16	7 015 000,00	0,00	70 148,00	6 944 852,00
NORDEA	4,08%	2026-04-15	5 588 795,00	0,00	280 000,00	5 308 795,00
NORDEA	4,17%	2026-05-20	1 468 421,00	0,00	0,00	1 468 421,00
Summa			15 481 917,00	0,00	364 832,00	15 117 085,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 430 148 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 1 395 tkr och 6 944 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	104 946	105 533
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 092	12 943
Upplupna elkostnader	13 682	14 253
Upplupna värmekostnader	28 978	24 079
Upplupna kostnader för renhållning	4 103	10 297
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	22 309	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 618	7 589
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	371 611	364 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	554 338	538 848

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	18 400 000	18 400 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Antonsson

Leif Mattsson

Lise-Lott Fjell

Marie-Louise Larsson

Anders Persson

Jakob Agirman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Thore Höglund
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530672291

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-10-31 09:07:22 CET (+0100) av Mikaela Söderqvist (MS)
Färdigställt 2024-11-07 14:25:22 CET (+0100)

Initierare

Mikaela Söderqvist (MS)
Riksbyggen
mikaela.x.soderqvist@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS ANTONSSON"
Signerade 2024-11-01 19:09:48 CET (+0100)

Leif Mattsson (LM)
leif.mattsson54@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF MATTSSON"
Signerade 2024-11-04 18:45:09 CET (+0100)

Lise-Lott Fjell (LF)
liselott_fjell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISE-LOTT FJELL"
Signerade 2024-10-31 20:38:52 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE-LOUISE LARSSON"
Signerade 2024-10-31 19:48:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530672291

Anders Persson (AP)
anders.persson38@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS PERSSON"
Signerade 2024-11-04 20:14:12 CET (+0100)

Jakob Agirman (JA)
Jakob.Agirman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JAKOB AGIRMAN"
Signerade 2024-10-31 09:29:28 CET (+0100)

Thore Höglund (TH)
hoglundthore@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THORE HÖGLUND"
Signerade 2024-11-06 14:48:10 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2024-11-07 14:25:22 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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Färöarna för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Thore Höglund
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-11-07 13:24:58 UTC



THORE HÖGLUND

Undertecknare

Serienummer: 14a7241b5f605a[...]5e92bba643da0

IP: 90.227.xxx.xxx

2024-11-09 15:33:36 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 tidsstäplat 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Färöarna

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

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

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

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

