

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Pennan 1
Org nr: 7696116560

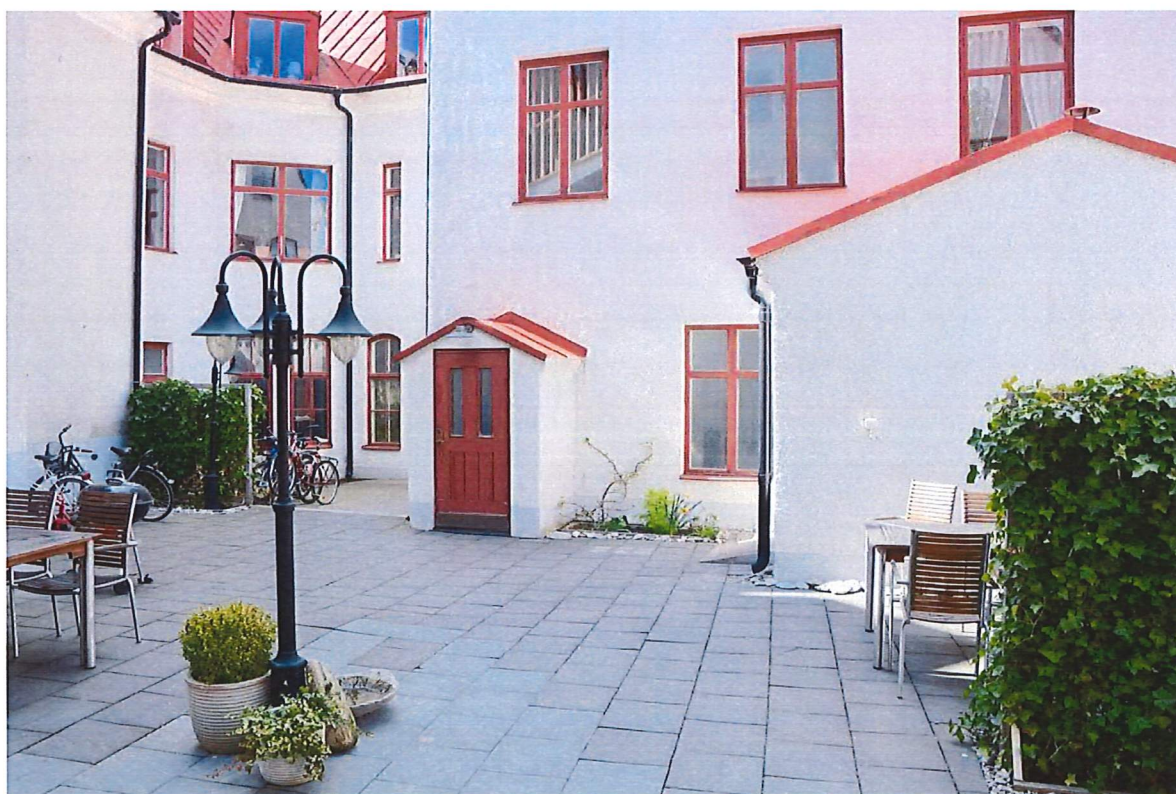


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken kan användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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

Föreningen har sitt säte på Gotland

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att man har höjt avgifterna och hyrorna på lokalerna. Man har även fått bidrag för underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 739% till 107%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 739% till 267%.

I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 443 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 238 m², vilket motsvarar 57 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pennan 1. På fastigheterna finns det 16 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda på 1100-talet. Fastigheternas adress är Rådstugugränd 2-4, S:t Hansgatan 15, Hästgatan 5 och Mellangatan 20 i Visby.

Föreningen är försäkrad i Länsförsäkringar Gotland.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa.
6	7	1	2	16

Dessutom tillkommer

Verksamhet

Ett Rum för resande

Källaren Resturang Pennan i Visby

Mysfikes AB

Restaurang Pennan i Visby

Total boarea	1 273 m ²
Total lokalarea	379 m ²
Årets taxeringsvärde	24 052 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 052 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 388 tkr och planerat underhåll för 900 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 574 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Under 2023 påbörjades ett arbete i föreningen med att genomföra energiåtgärder såsom fönsterrenovering, tilläggsisolering och byte av VVB. Detta arbete kommer även fortsätta under 2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Bjessmo	Ordförande	2024
Anders Flodman	Ledamot	2024
Peter Lifvenhage	Ledamot	2024
Ulrika Fransson	Ledamot	Avslutat
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Bjessmo	Suppleant	2024
Sofia Dinneny	Suppleant	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Englund	Revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat energiåtgärder.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

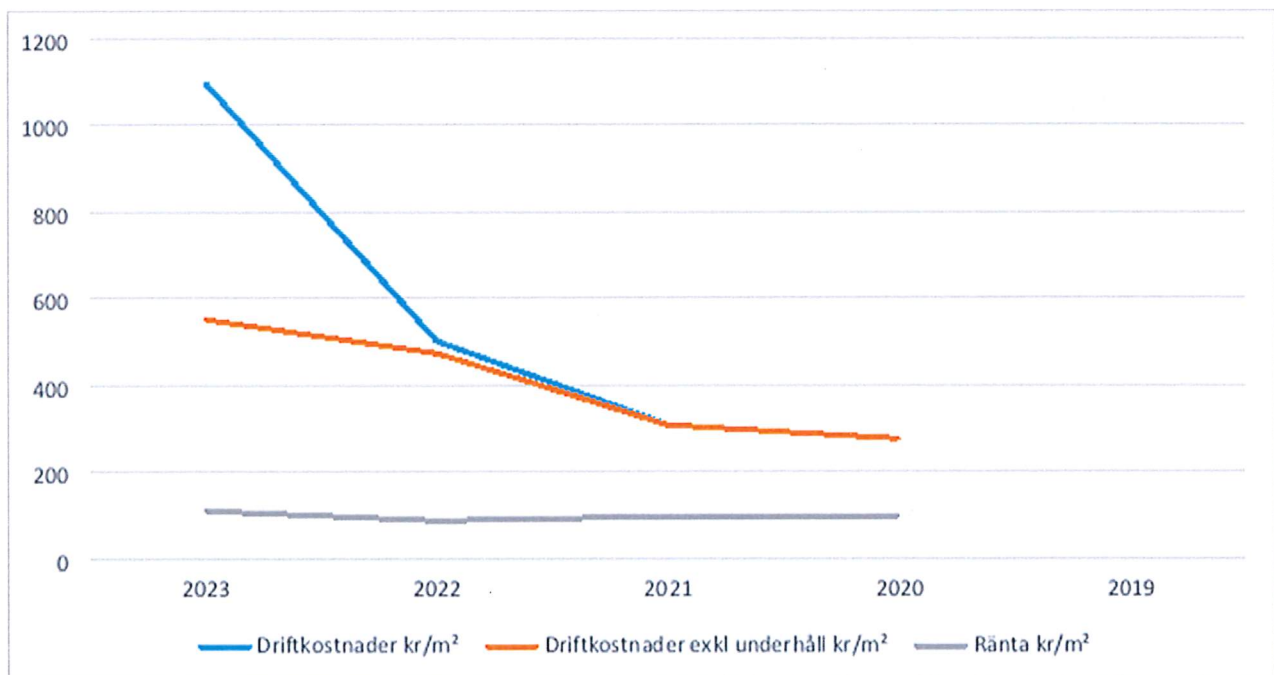
Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 50 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 330 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 298	953	869	948
Rörelsens intäkter	2 524	957	872	950
Resultat efter finansiella poster	345	-256	36	163
Årets resultat	345	-256	36	124
Resultat exkl avskrivningar	443	-158	133	222
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-131	-732	89	261
Balansomslutning	27 552	26 173	26 558	26 540
Årets kassaflöde	1 473	-289	147	2 428
Soliditet %	68	71	70	70
Likviditet %	267	739	739	815
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	17	39	39	41
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	330	290	268	306
Driftkostnader kr/kvm	1 094	498	307	277
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	549	471	307	277
Energikostnad kr/kvm	191	243	129	143
Underhållsfond kr/kvm	393	590	270	220
Reservering till underhållsfond kr/kvm	347	347	27	-24
Sparande kr/kvm	813	-68	81	134
Ränta kr/kvm	111	88	96	98
Skuldsättning kr/kvm	4 477	4 525	4 572	4 612
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 810	5 872	5 933	5 985
Räntekänslighet %	17,6	20,2	22,2	19,6

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 871 127	974 677	869 974	-255 511
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-255 511	255 511
Reservering underhållsfond		574 000	-574 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-900 000	900 000	
Årets resultat				345 472
Vid årets slut	16 871 127	648 677	940 463	345 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	614 463
Årets resultat	345 472
Årets fondreservering	-574 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	900 000
Summa	1 285 934

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 285 934**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 297 546	952 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 226 851	3 747
Summa rörelseintäkter		2 524 397	956 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 807 521	-823 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 602	-212 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-97 209	-97 209
Summa rörelsekostnader		-2 049 333	-1 132 998
Rörelseresultat		475 064	-176 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	63 349	71 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-192 941	-150 938
Summa finansiella poster		-129 592	-79 233
Resultat efter finansiella poster		345 472	-255 511
Årets resultat		345 472	-255 511

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 706 496	23 798 631
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	30 168	35 242
Summa materiella anläggningstillgångar		23 736 664	23 833 873
Summa anläggningstillgångar		23 736 664	23 833 873
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 697	3 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 838	49 372
Summa kortfristiga fordringar		55 535	52 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 759 873	2 286 556
Summa kassa och bank		3 759 873	2 286 556
Summa omsättningstillgångar		3 815 408	2 339 538
Summa tillgångar		27 552 072	26 173 411

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 871 127	16 871 127
Fond för yttre underhåll		648 677	974 677
Summa bundet eget kapital		17 519 804	17 845 804
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		940 463	869 974
Årets resultat		345 472	-255 511
Summa fritt eget kapital		1 285 934	614 463
Summa eget kapital		18 805 738	18 460 267
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 170 660	7 396 676
Summa långfristiga skulder		5 170 660	7 396 676
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 226 016	78 056
Leverantörsskulder		1 162 485	8 241
Skatteskulder		4 437	81 067
Övriga skulder		22 456	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	160 279	149 104
Summa kortfristiga skulder		3 575 673	316 468
Summa eget kapital och skulder		27 552 072	26 173 411

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	345 472	-255 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	97 209	97 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 681	-158 302
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 553	-1 583
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 259 205	-50 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 699 333	-210 622
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 226 018	-78 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 226 018	-78 056
Årets kassaflöde	1 473 317	-288 678
Likvidamedel vid årets början	2 286 556	2 575 234
Likvidamedel vid årets slut	3 759 873	2 286 556
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	200

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	420 194	369 396
Hyror, lokaler	818 432	583 576
Debiterad fastighetsskatt-	58 920	0
Summa nettoomsättning	1 297 546	952 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	4 201	2 167
Erhållna statliga bidrag	25 313	0
Övriga rörelseintäkter	1 197 337	1 580
Summa övriga rörelseintäkter	1 226 851	3 747

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-900 000	-45 633
Reparationer	-387 748	-80 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 464	-74 344
Försäkringspremier	-27 050	-13 858
Kabel- och digital-TV	-29 490	-26 750
Sotning	-2 528	-2 413
Obligatoriska besiktningar	0	-17 424
Förbrukningsinventarier	-2 691	-3 580
Vatten	-204 446	-251 211
Fastighetsel	-111 056	-150 983
Sophantering och återvinning	-49 130	-52 546
Förvaltningsarvode drift	-17 918	-103 669
Summa driftskostnader	-1 807 521	-823 007

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-132 641	-73 083
Arvode, yrkesrevisorer	0	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 725	-3 491
Kreditupplysningar	-108	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 725	-2 816
Konsultarvoden	-3 509	-108 539
Bankkostnader	-1 894	-1 753
Summa övriga externa kostnader	-144 602	-212 781

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-92 135	-92 135
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 074	-5 074
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-97 209	-97 209

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	63 229	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	144
Övriga ränteintäkter	111	0
Övriga finansiella intäkter	0	71 562
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 349	71 706

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-184 047	-145 703
Övriga räntekostnader	-8 894	-5 235
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-192 941	-150 938

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 427 025	18 427 025
Mark	6 815 475	6 815 475
	25 242 500	25 242 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 443 896	-1 351 734
	-1 443 896	-1 351 734
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-92 135	-92 135
	-92 135	-92 135
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 536 031	-1 443 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 706 496	23 798 631

Totalt taxeringsvärde

	24 052 000	24 052 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 913 000</i>	<i>18 913 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 139 000</i>	<i>5 139 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	50 743	50 743
	50 743	50 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-15 550	-10 426
	-15 550	-10 426
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier och verktyg	-5 074	-5 074
	-20 624	-15 550
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 168	35 243

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 764	10 581
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 329	31 422
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 745	7 369
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 838	49 372

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 759 873	2 286 556
Summa kassa och bank	3 759 873	2 286 556

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 396 676	7 474 732
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-78 056	-78 056
Omsättning lån 2024	-2 147 960	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 170 660	7 396 676

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-12-01	2 169 880,00	0,00	21 920,00	2 147 960,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-01-30	2 652 426,00	0,00	28 068,00	2 624 358,00
STADSHYPOTEK	4,31%	2025-10-30	2 652 426,00	0,00	28 068,00	2 624 358,00
Summa			7 474 732,00	0,00	78 056,00	7 396 676,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 147 960 kr 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	29 221	26 674
Upplupna elkostnader	10 950	6 326
Upplupna vattenavgifter	0	48 399
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 108	60 077
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 279	149 104

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 420 400	8 420 400

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång fortsätter föreningen med energiåtgärder.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Staffan Bjessmo

Anders Flodman

Peter Lifvenhage

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mats Englund
Revisor

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.

Arsredovisning

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Pennan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Pennan 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verification

Transaction 09222115557515796833

Document

ÅR Scrive _2024-04-22-13-09-09

Main document

21 pages

Initiated on 2024-04-22 13:17:41 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2024-04-29 11:15:52 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Staffan Bjessmo (SB)

ID number [REDACTED]

[REDACTED]



The name returned by Swedish BankID was "Staffan Bjessmo"

Signed 2024-04-22 13:51:49 CEST (+0200)

Peter Lifvenhage (PL)

ID number [REDACTED]

[REDACTED]



The name returned by Swedish BankID was "Jan Peter Lifvenhage"

Signed 2024-04-24 19:56:29 CEST (+0200)

Anders Flodman (AF)

ID number [REDACTED]

[REDACTED]



The name returned by Swedish BankID was "Karl Anders Flodman"

Signed 2024-04-22 13:42:12 CEST (+0200)

Mats Englund (ME)

ID number [REDACTED]

[REDACTED]



The name returned by Swedish BankID was "Mats Olof Englund"

Signed 2024-04-29 11:15:52 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515796833

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

