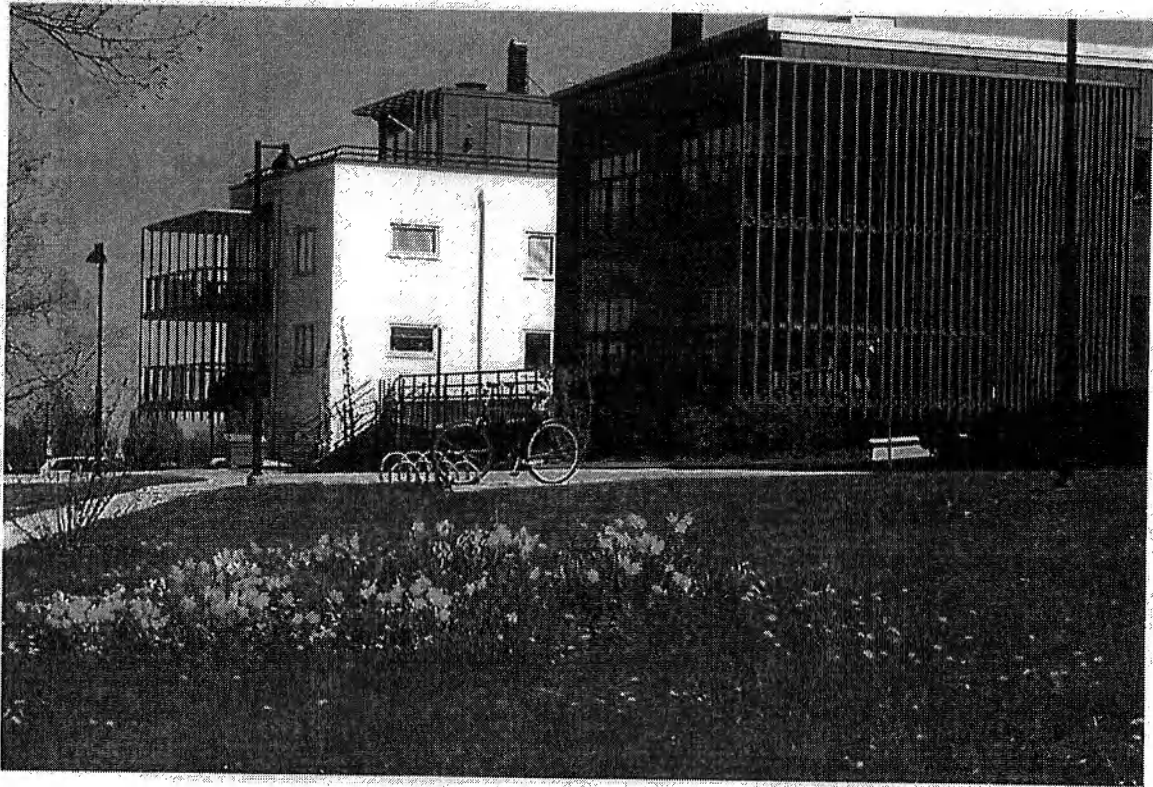


---

# Årsredovisning

BRF Piggvaren 3  
Org nr: 7696295067

2023-01-01 – 2023-12-31



## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PIGGVAREN 3**

### **Ordinarie föreningsstämma**

#### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av sekreterare för stämman samt av en person att jämte ordförande justera protokollet
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
5. Fråga om kallelse till stämman skett enligt gällande stadgar
6. Framläggande av styrelsens årsredovisning
7. Framläggande av revisionernas berättelse och styrelsens yttrande
8. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
10. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
11. Fråga om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter att väljas av stämman
12. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisor och val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
14. Val av revisorer och eventuellt revisorssuppleanter
15. Övriga val som beslutats av, eller av styrelsen hänskjutits till föreningsstämman.
16. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller förenings stadgar
17. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

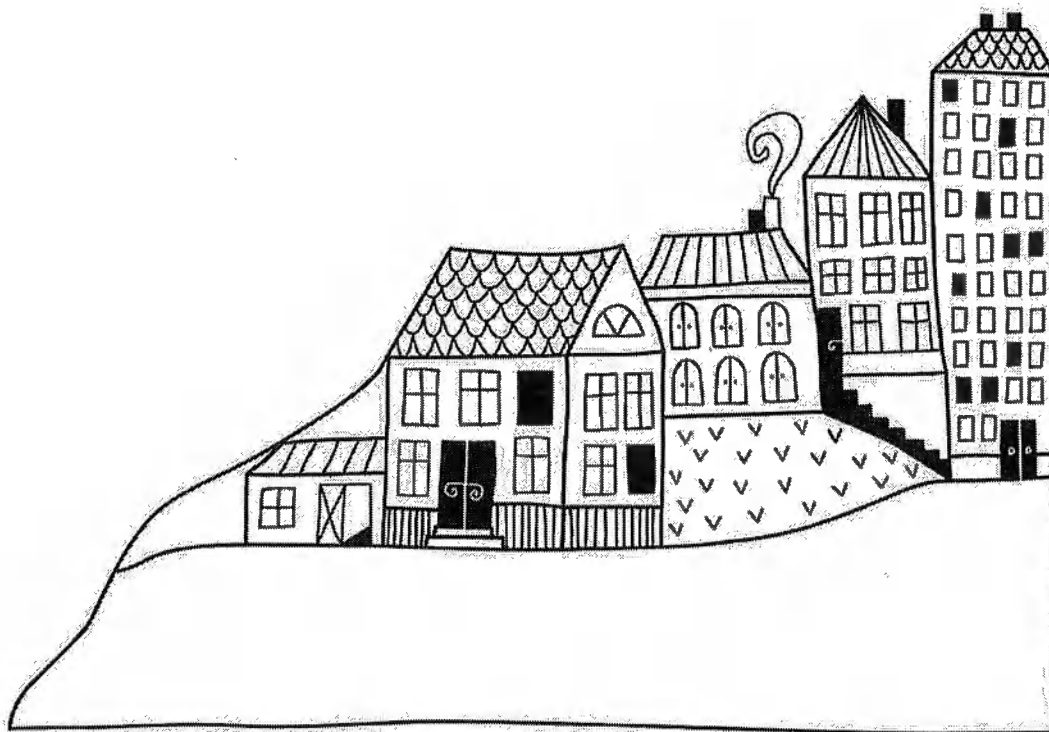
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

*På*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Piggvaren 3 för  
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, 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 har sitt säte på Gotland

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras. Sådana lån 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 222% till 233%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 636 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sedan 2017-06-01 fastigheten Piggvaren 3 i Region Gotland. På fastigheten finns 1 byggnad med 56 lägenheter samt 1 gästlägenhet. Byggnaderna är uppförda 2016/2017. Fastighetens adress är S:t Göransgatan 1 A-J i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	16	15	18	4	1	56
Dessutom tillkommer						
Mc	Garage	P-platser				
5	18	59				

Total tomtarea 8 165 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 072 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 95 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 95 800 000 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 484 och planerat underhåll för 0.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023-01-25 och visar på ett underhållsbehov på 191 tkr för åren 2024-2026. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 357 000 kr.

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Olsson	Ordförande	2024
Helena Uddholm	Ledamot	2025
Thomas Köhn	Ledamot	2024
Agne Andersson	Ledamot	2025
Olof Nellgård	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva von Krusenstierna	Suppleant	2025
Margareta Tidell	Suppleant	2025
Maria Thulin	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Jörgen Lindqvist	Intern revisor	2024
Bengt Erik Johansson	Intern suppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Nyman	2024
Hans Brandström, sammankallande	2024
Tommy Karlén	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 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 16%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4,5 % från 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 748 kr/m<sup>2</sup>/år.

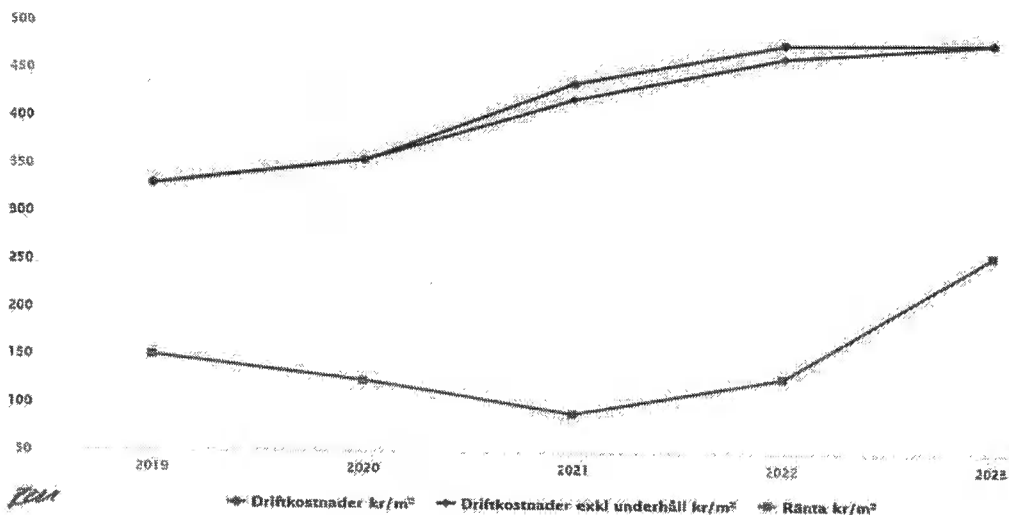
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 605	3 314	3 037	2 988
Rörelsens intäkter	4 118	3 528	3 418	3 285
Resultat efter finansiella poster	-2 973	-2 871	-2 615	-2 532
Årets resultat	-2 973	-2 871	-2 615	-2 532
Resultat exkl avskrivningar	663	763	1 012	1 081
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	306	641	890	959
Balansomslutning	209 902	213 145	217 301	220 462
Årets kassaflöde	317	-532	289	-234
Soliditet %	80	80	80	80
Likviditet %	233	222	342	247
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	78	82	80	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	785	708	670	671
Driftkostnader kr/kvm	475	478	437	356
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	475	464	420	356
Energikostnad kr/kvm	218	206	189	165
Underhållsfond kr/kvm	224	137	120	107
Reservering till underhållsfond kr/kvm	88	30	30	30
Sparande kr/kvm	163	201	265	265
Ränta kr/kvm	257	128	91	125
Skuldsättning kr/kvm	10 334	10 435	10 778	10 876
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 334	10 435	10 778	10 876
Räntekänslighet %	13,2	18,8	16,1	16,2



## 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.

### Förlust:

Föreningen har ej ett sparande som ligger i nivå med underhållsplan men har budgeterat framåt för att klara ett finansiellt sparande.

*DM*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	185 975 000	555 968	-13 407 341	-2 870 713
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 870 713	2 870 713
Reservering underhållsfond		357 000	-357 000	
Tanspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-2 972 810
Vid årets slut	185 975 000	912 968	-16 635 054	-2 972 810

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 278 054
Årets resultat	-2 972 810
Årets fondreservering	-357 000
<b>Summa</b>	<b>-19 607 864</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten balanseras i ny räkning:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 19 607 864**

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

*PLM*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 604 972	3 313 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	512 833	214 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 117 805</b>	<b>3 528 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 933 332	-1 945 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 608	-197 737
Personalkostnader	Not 6	-101 812	-108 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 636 178	-3 633 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 080 930</b>	<b>-5 886 355</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 963 125</b>	<b>-2 358 314</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 127	10 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 046 813	-523 298
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 009 686</b>	<b>-512 399</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 972 810</b>	<b>-2 870 713</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>-2 972 810</b>	<b>-2 870 713</b>

*DM*

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	207 534 409	211 141 079
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	194 779	224 287
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>207 729 187</b>	<b>211 365 365</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>207 729 187</b>	<b>211 365 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		973	10
Övriga fordringar		78 235	5 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 493	119 051
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>200 701</b>	<b>124 738</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 971 633	1 654 832
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 971 633</b>	<b>1 654 832</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 172 335</b>	<b>1 779 570</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>209 901 522</b>	<b>213 144 935</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	185 975 000	185 975 000
Fond för yttre underhåll	912 968	555 968
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>186 887 968</b>	<b>186 530 968</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-16 635 054	-13 407 341
Årets resultat	-2 972 810	-2 870 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-19 607 864</b>	<b>-16 278 054</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>167 280 104</b>	<b>170 252 914</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 245 268
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 245 268</b>	<b>30 245 268</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 845 268
Leverantörsskulder	88 073	18 456
Övriga skulder	29 462	14 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	413 347
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 376 150</b>	<b>12 646 753</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>209 901 522</b>	<b>213 144 935</b>

*2024*

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 972 810	-2 870 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 636 178	3 633 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>663 368</b>	<b>763 186</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-75 963	128 923
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-270 603	19 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>316 801</b>	<b>911 932</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-43 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-43 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	-1 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>316 801</b>	<b>-531 817</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 654 832</b>	<b>2 186 649</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 971 633</b>	<b>1 654 832</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

När det på basis av tillgänglig information är sannolikt:

- att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen
- att när anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, ska materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över förbrukning av tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

10-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer, köksinredning, värme, VA 30-50 år
- Inre ytskikt 25 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50-80 år
- Installationer, 10 år

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	3 044 820	2 729 793
Hyror, garage	280 800	280 800
Hyror, p-platser	432 053	412 078
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-98 800	-94 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-115 674	-92 350
Blavgifter	61 773	78 275
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 604 972</b>	<b>3 313 696</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	153 888	153 888
Övriga ersättningar	74 395	35 914
Övriga rörelseintäkter	0	24 542
Försäkringsersättningar	284 550	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>512 833</b>	<b>214 344</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-56 648
Reparationer	-484 482	-364 195
Försäkringspremier	-57 979	-53 455
Kabel- och digital-TV	-153 888	-153 975
Serviceavtal	0	-7 313
Obligatoriska besiktningar	-46 455	-19 205
Snö- och halkbekämpning	-55 151	-46 211
Förbrukningsinventarier	-24 052	-17 959
Vatten	-268 039	-253 707
Fastighetsel	-120 927	-122 567
Hushållsel	-15 593	-11 700
Uppvärmning	-485 035	-452 632
Sophantering och återvinning	-97 138	-88 014
Förvaltningsarvode drift	-124 594	-298 185
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 933 332</b>	<b>-1 945 768</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-316 850	-79 250
IT-kostnader	-11 091	-5 665
Arvode, yrkesrevisor	-30 140	-19 699
Övriga förvaltningskostnader	-17 556	-26 244
Kreditupplysningar	-1 935	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 188	-9 902
Kontorsmateriel	-11 377	-165
Telefon och porto	0	-2 940
Konsultarvoden	-7 684	-49 882
Bankkostnader	-3 788	-3 990
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-409 608</b>	<b>-197 737</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-88 170	-92 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 800
Sociala kostnader	-13 642	-13 750
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-101 812</b>	<b>-108 950</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 606 670	-3 604 391
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 408	-17 408
Avskrivning Installationer	-12 100	-12 100
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 636 178</b>	<b>-3 633 900</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	605	5 448
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 385	5 401
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	1
Övriga ränteintäkter	108	48
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 127</b>	<b>10 899</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 046 813	-523 298
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 046 813</b>	<b>-523 298</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	218 536 275	218 492 523
Mark	12 414 600	12 414 600
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>230 950 875</b>	<b>230 907 125</b>
<b>Årets anskaffning</b>	<b>230 950 875</b>	<b>230 907 125</b>
Byggnader	0	43 750
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>230 950 875</b>	<b>230 950 875</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-19 809 796	-16 205 405
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-19 809 796</b>	<b>-16 205 405</b>
Årets avskrivning byggnader	-3 606 670	-3 604 391
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 606 670</b>	<b>-3 604 391</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-23 416 466</b>	<b>-19 809 796</b>
<b>Varav</b>	<b>207 534 409</b>	<b>211 141 079</b>
Byggnader	195 119 809	198 726 479
Mark	12 414 600	12 414 600
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>95 800 000</b>	<b>95 800 000</b>
varav byggnader	81 000 000	81 000 000
varav mark	14 800 000	14 800 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	295 084	295 084
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>295 084</b>	<b>295 084</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-70 797	-41 289
<b>Årets avskrivning</b>	<b>-70 797</b>	<b>-41 289</b>
Installationer	-29 508	-29 508
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-100 305</b>	<b>-70 797</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>194 779</b>	<b>224 287</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	194 779	224 287



### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 886	18 161
Förutbetalda driftkostnader	4 500	4 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 698	77 782
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 824	12 824
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 585	1 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 537
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>121 493</b>	<b>119 051</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 493 582	1 007 197
Transaktionskonto	478 051	647 635
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 971 633</b>	<b>1 654 832</b>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 090 536	42 490 536
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Omsättning lån 2024	-11 445 268	-11 845 268
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 245 268</b>	<b>30 245 268</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kredittglavare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,51%	2024-05-10	11 845 268,00	0,00	400 000,00	11 445 268,00
SBAB	1,14%	2025-05-09	12 845 268,00	0,00	0,00	12 845 268,00
SBAB	2,94%	2025-07-09	17 800 000,00	0,00	0,00	17 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>42 490 536,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>42 090 536,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Vidare beräknas amortering för år 2-5 uppgå till 1 600 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 40 090 536 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter betaldagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sbab lån om 11 445 268 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta länefinansieringen inom ett år då fastighetens länefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

*DM*

## Not 15-Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	27 736	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 434
Upplupna elkostnader	10 789	11 061
Upplupna värmekostnader	67 560	61 566
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 262	293 519
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>413 347</b>	<b>368 580</b>

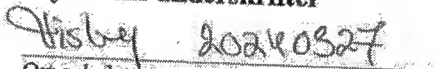
## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 691 000	46 691 000

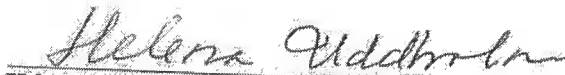
## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

  
Ort och datum

  
Marita Olsson

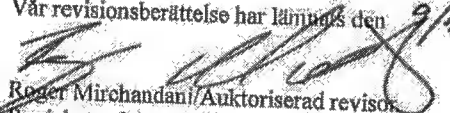
  
Helena Uddholm

  
Thomas Köhn

  
Agne Andersson

  
Olof Nellgård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 - 2024

  
Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor  
Revision och Redovisning på Gotland AB

  
Jörgen Lindqvist/Intern revisor  
Brf Piggvaren

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Piggvaren 3 i Visby  
Org.nr 769629-5067

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan 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.

*Jmt*

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 BRF Piggvaren 3 i Visby för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*DR*

*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 den auktoriserade revisorns professionella 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.

Visby den

9/4-2024

  
Roger Mirchandani

Auktoriserad revisor

  
Jörgen Lindqvist

Förtroendevald 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 räntefräkter 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.

---

# BRF Piggvaren 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Piggvaren 3 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](http://www.riksbyggen.se)

