

Årsredovisning för  
**Brf Pennan 1**  
769611-6560  
Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	6
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 1, 769611-6560 får härmed avge årsredovisning för 2013.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen skall upplåta bostäder och lokaler åt dess medlemmar. Fastigheten Pennan 1 som köptes 2007 är belägen i Visby innerstad, byggd ursprungligen på 1100-talet och består idag av 16 lägenheter och 4 lokaler.

### Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning inkl.	950 118	749 937	787 211	809 383	770 746
Rörelsemarginal, %	42,4	23,7	16,8	34,1	30,3
Kassalikviditet, %	406,6	291,5	503,3	997,1	761,1
Soliditet, %	68,4	68	68,8	69,3	69,2

### Reparation och underhåll

2013 har värmeslingor installeras i stuprören, en anpassning av innergården har skett för att underlätta uthyrning av densamma.  
samt till ny ellevernatör, Skellefteå kraft.

### Nästa års underhåll

2014 så kommer föreningen att hyra ut innergården under almedalsveckan.

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	614 709
årets resultat	96 185
Totalt	710 894
disponeras för	
balanseras i ny räkning	710 894
Summa	710 894

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	760 118	749 937
Övriga rörelseintäkter		190 000	86 250
		<u>950 118</u>	<u>836 187</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	4	-446 843	-531 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-100 010	-106 554
<b>Rörelseresultat</b>		<u>403 265</u>	<u>197 836</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 080	-340 688
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>96 185</u>	<u>-142 589</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>96 185</u>	<u>-142 589</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>96 185</u>	<u>-142 589</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 627 846	24 719 981
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 139	21 014
		<u>24 640 985</u>	<u>24 740 995</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>24 640 985</u>	<u>24 740 995</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 424	86 943
Övriga fordringar		42	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 593	15 211
		<u>50 059</u>	<u>102 196</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		915 000	885 000
<i>Kassa och bank</i>		306 042	125 061
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 271 101</u>	<u>1 112 257</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>25 912 086</u>	<u>25 853 252</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 871 127	16 871 127
Underhållsfond		142 035	102 936
		<u>17 013 162</u>	<u>16 974 063</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		614 709	757 298
Årets resultat		96 185	-142 589
		<u>710 894</u>	<u>614 709</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 724 056</u>	<u>17 588 772</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 875 400	7 882 900
		<u>7 875 400</u>	<u>7 882 900</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		12 557	77 894
Skatteskulder		108 564	112 364
Övriga skulder till kreditinstitut		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 509	181 322
		<u>312 630</u>	<u>381 580</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>25 912 086</u>	<u>25 853 252</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
<b>Summa</b>	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Vid respektive upplysning nedan anges vilket allmänt råd som tillämpats. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Vinstmarginal*

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

##### *Räntabilitet på sysselsatt kapital*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av sysselsatt kapital.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (26,3%) i förhållande till balansomslutningen.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	346 538	338 256
Hysesintäkter	413 580	411 681
Övrig korttidsuthyrning	190 000	86 250
<b>Summa</b>	<b>950 118</b>	<b>836 187</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	92 135	92 135
Inventarier, verktyg och installationer	7 875	14 419
<b>Summa</b>	<b>100 010</b>	<b>106 554</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Vatten & avlopp	96 347	95 275
Renhållning & städning	48 345	39 648
Avsättning till underhållsfond	39 099	39 099
Reparation & underhåll	40 429	87 484
Fastighetskatt	52 582	55 982
Försäkring	13 863	18 076
Fastighetsskötsel och förvaltning	26 931	44 430
El	78 777	109 921
Reparation och underhåll inventarier	2 971	
Revisionsarvode	14 000	18 775
Bankkostnader	1 917	1 487
Redovisningstjänster	26 331	21 620
Övriga kostnader	5 251	-
<b>Summa</b>	<b>446 843</b>	<b>531 797</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 242 500	25 242 500
	<u>25 242 500</u>	<u>25 242 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-522 519	-430 384
-Årets avskrivning enligt plan	-92 135	-92 135
	<u>-614 654</u>	<u>-522 519</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 627 846</b>	<b>24 719 981</b>
Taxeringsvärde byggnader:	13 508 000	13 508 000
Taxeringsvärde mark:	5 420 000	5 420 000
	<u>18 928 000</u>	<u>18 928 000</u>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 375	56 375
	<u>56 375</u>	<u>56 375</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 361	-20 942
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 875	-14 419
	<u>-43 236</u>	<u>-35 361</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 139</b>	<b>21 014</b>

## Not 7 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	16 871 127	102 936	
Årets resultat			96 185
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 871 127</b>	<b>102 936</b>	<b>96 185</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	40 000	
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 835 400	7 882 900
	<u>7 875 400</u>	<u>7 882 900</u>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
	<u>8 500 000</u>	<u>8 500 000</u>



## Underskrifter

Visby den 12 April 2014



Tommy Sjöli  
Styrelseordförande



Ann-Louise Nordmarker

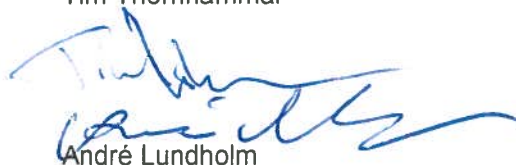


Dan Lindman

Tim Thörnhammar



Lars Lindh



André Lundholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 15/4 .



Björn Ljunggren

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennan 1**  
Org.nr 769611-6560

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pennan 1 för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pennan 1 för räkenskapsåret 2013.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 15 april 2014



Björn Ljunggren