
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Pennan 1
Org nr: 7696116560



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. mer intäkter redovisade under förra året och högre driftkostnader under 2021.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 133 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 försäkrade i Länsförsäkringar Gotland.

Total boarea	1 273 m ²
Total lokalarea	453 m ²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Ett Rum för resande	29
Källaren Restaurang Pennan i Visby	147
Mysfikes AB	151
Restaurang Pennan i Visby	126

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 26 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 44 437 kr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Wessman	Ordförande	2022
Ulrika Fransson	Ledamot	2022
Urban Nordmarker	Ledamot	2022
Daniel Truong	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Jonas Krook	Revisor	2022
-------------	---------	------

Valberedning

Linn Gerbaulet	2022
Fred Lundgren	2022

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.

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltning som gör att årets årsredovisningens balans- och resultatrappport stämmer inte från föregående årsredovisning pga omklassificering av driftkostnader och övriga kostnader. Det totala kostnaderna stämmer dock överens med föregående årsredovisnings totala kostnader.

Medlemsinformation

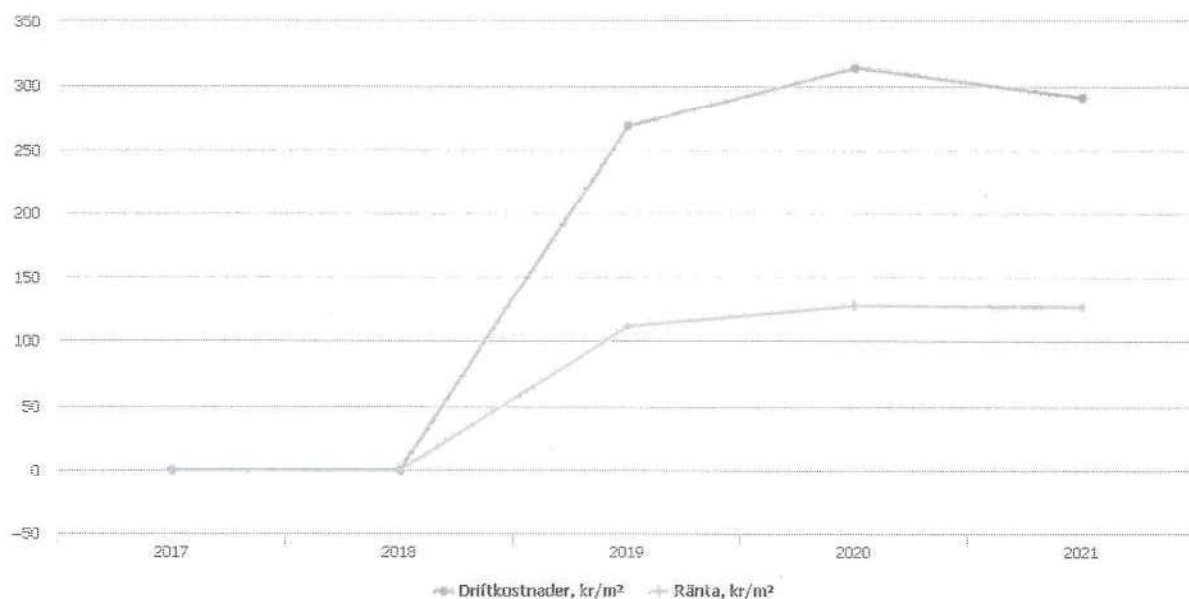
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	869	950	1 001
Årets resultat	36	124	284
Resultat exklusive avskrivningar	133	222	376
Balansomslutning	26 558	25 540	26 507
Soliditet %	70	70	70
Likviditet %	739	815	654
Driftkostnader, kr/m ²	291	314	268
Ränta, kr/m ²	126	127	111



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 871 127	401 903	1 282 304	124 222
Disposition enl. årsstämmobeslut			124 222	-124 222
Reservering underhållsfond		44 437	-44 437	
Årets resultat				36 222
Vid årets slut	16 871 127	446 340	1 362 089	36 222

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 406 526
Årets resultat	36 222
Årets fondavsättning	-44 437
Summa	1 398 311

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 398 311
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	868 735	948 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 145	1 501
Summa rörelseintäkter		871 880	949 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-506 547	-496 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 573	-50 805
Personalkostnader		0	-18 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-97 209	-97 487
Summa rörelsekostnader		-675 330	-663 435
Rörelseresultat		196 550	286 443
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-160 343	-162 220
Summa finansiella poster		-160 328	-162 220
Resultat efter finansiella poster		36 222	124 223
Årets resultat		36 222	124 223

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 890 766	23 982 901
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	40 317	45 391
Summa materiella anläggningstillgångar		23 931 083	24 028 292
Summa anläggningstillgångar		23 931 083	24 028 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 051	23 284
Övriga fordringar		77	537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 270	60 185
Summa kortfristiga fordringar		51 398	84 006
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 155 000	1 125 000
Summa kortfristiga placeringar		1 155 000	1 125 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 420 234	1 303 150
Summa kassa och bank		1 420 234	1 303 150
Summa omsättningstillgångar		2 626 632	2 512 157
Summa tillgångar		26 557 715	26 540 449

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 871 127	16 871 127
Fond för yttre underhåll	446 340	401 903
Summa bundet eget kapital	17 317 467	17 273 030
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 362 089	1 282 304
Årets resultat	36 222	124 222
Summa fritt eget kapital	1 398 311	1 406 526
Summa eget kapital	18 715 778	18 679 556
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 486 652
Summa långfristiga skulder	7 486 652	7 552 788
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	66 136
Leverantörsskulder		54 951
Skatteskulder		147 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	87 070
Summa kortfristiga skulder	355 285	308 104
Summa eget kapital och skulder	26 557 715	26 540 449

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	36 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	97 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	32 608
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	47 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 220
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-66 136
Avsättning av fonder	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 136
Årets kassaflöde	117 084
Likvida medel vid årets början	1 303 150
Likvida medel vid årets slut	1 420 234
Uppllysning 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	%
Byggnader	Linjär	0,5
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	340 594	389 078
Hyror, lokaler	540 017	559 299
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 876	0
Summa nettoomsättning	868 735	948 377

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	2 618	0
Övriga rörelseintäkter	527	1 501
Summa övriga rörelseintäkter	3 145	1 501

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-25 664	-63 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 804	-81 288
Försäkringspremier	-29 580	-17 214
Avsättning till underhållsfond		-39 099
Kabel- och digital-TV	-14 128	0
Obligatoriska besiktningar	-48 183	0
Förbrukningsinventarier	-1 588	-6 737
Vatten	-96 618	-156 650
Fastighetsel	-116 305	0
Uppvärmning	0	-79 592
Sophantering och återvinning	-53 938	-21 487
Förvaltningsarvode drift	-46 741	-30 468
Summa driftskostnader	-506 547	-496 285

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 792	-46 228
IT-kostnader	0	-1 524
Övriga förvaltningskostnader	-3 157	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 094	0
Bankkostnader	-1 530	-1 546
Övriga externa kostnader	0	-1 507
Summa övriga externa kostnader	-71 573	-50 805

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-92 135	-92 135
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 074	-5 352
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-97 209	-97 487

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-158 626	-161 602
Övriga räntekostnader	-1 717	-618
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-160 343	-162 220

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader och mark	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	-1 259 599	-1 167 464
	-1 259 599	-1 167 464
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-92 135	-92 135
	-92 135	-92 135
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 351 734	-1 259 599
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 890 766	23 982 901

Totalt taxeringsvärde

	18 087 344	18 087 344
varav byggnader	12 667 344	12 667 344
varav mark	5 420 000	5 420 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	50 743	50 743
	50 743	50 743
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-5 352	0
	-5 352	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier och verktyg	-5 074	-5 352
	-5 074	-5 352
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 317	45 391

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 141	10 044
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 443	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 687	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 872
Förutbetalda hyreskostnader	0	29 269
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 270	60 185

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fonder	1 155 000	1 125 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 155 000	1 125 000

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	473	473
Bankmedel	1 419 761	1 302 678
Summa kassa och bank	1 420 234	1 303 150

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	7 552 788	7 618 924
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 136	-66 136
Långfristig skuld vid årets slut	7 486 652	7 552 788

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,10%	2022-05-10	2 708 562,00	28 068,00	2 680 494,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2022-05-10	2 708 562,00	28 068,00	2 680 494,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-12-01	2 199 300,00	7 500,00	2 191 800,00
Summa			7 616 424,00	63 636,00	7 552 788,00

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	18 470	23 080
Upplupna elkostnader	14 342	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	54 258	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 070	23 080

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 420 400	8 420 400

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Väby 22-04-06
Ort och datum

Jörgen Wessman
Jörgen Wessman

Ulrika Fransson
Ulrika Fransson

Urban Nordmarker
Urban Nordmarker

Daniel Truong
Daniel Truong

Min revisionsberättelse har lämnats den

28/4-22

Jonas Krook

Jonas Krook
Revisor