Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Tierps kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade 1947 fastigheten Tierp 31:2, Tierp kommun.

Föreningens stadgar samt ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 1949-07-15.

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus med totalt 32 bostadsrätter enligt fördelning:

4 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 1 863 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 10 479 000 kr varav markvärdet motsvarar 2 618 000 kr och byggnadsvärdet 7 861 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
NJ Fastighetskonsult har svarat för fastighetsskötseln.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-04-23 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Björn Ohlsson	Ledamot
Claes Larsson	Ledamot
Lena Eriksson	Ledamot
Björn Melin	Suppleant
Ola Karlsson	Suppleant

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

Revisorer
Anders Gejke Ordinarie
Leif Wickman Suppleant

Valberedning
Björn Ohlsson
Sten-Håkan Jansson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens underhåll och likviditet
Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades under 2017 och sträcker sig fram till 2030.

Utfört underhåll, tkr	År	Åtgärd
OVK (oblig. ventilationskontroll)	2017	
Fasader, avslutat	2017	Målning, panelbyte
Fasader forts. Kyrkogatan 3 och Torggatan 8	2016	Målning, panelbyte
Fasader, Kyrkogatan 3 och Torggatan 8	2014	Målning, panelbyte
Garage	2013	Målning
Fasader, Gävlevägen 20	2013	Målning, panelbyte
Stamrenovering	2012	
Fönster	2010	Byte
Säkerhetsdörrar	2007	Byte
Takpannor	2007	Byte

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Planerat underhåll, tkr	2018-2021	2022-2025	2026-2030
Fasader	120	1020	475
Ventilation	0	22	0
Mark	40	60	0
Gemensamma utrymmen	0	606	0
Tvättstuga	0	80	85
Garage	0	32	0
Fönster	0	0	0
Totalt	**160**	**1820**	**560**

Prognos kassaflöde, tkr	2018	2019	2020	2021
iB Likvida medel	795	1099	1332	1440
Årsavgifter	1292	1292	1292	1292
Hyresintäkter	32	32	32	32
Övriga intäkter	94	94	94	94
Summa inbetalningar	1418	1418	1418	1418
Löpande reparationer	-30	-31	-31	-32
Planerat underhåll	0	-40	-120	0
Fastighetsavgift	-32	-33	-33	-34
Driftkostnader	-740	-755	-770	-785
Övriga rörelsekostnader	-65	-66	-68	-69
Styrelsearvoden och personalkostnader	-23	-23	-24	-29
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-72	-85	-112	-135
Amorteringar	-152	-152	-152	-152
Summa utbetalningar	-1114	-1185	-1310	-1236
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	1099	1332	1440	1622
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,25	1,5	2	2,5

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 40 (f.g. år 40) medlemmar fördelade på 32 lägenheter. 10 medlemmar har tillkommit och 10 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 7 (f.g. år 3) överlåtelser skett till ett snittpris på 18 396 (f.g. år 16 247) kr/kvm.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

År	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 416	1 413	1 413	1 411
Resultat efter finansiella poster, tkr	-223	-60	402	-602
Soliditet %	17	18	18	14
Eget kapital, tkr	1 233	1 456	1 515	1 114
Taxeringsvärde, tkr	10 479	10 479	9 635	9 635
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	693	693	693	693
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3 166	3 516	3 598	3 680
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56	62,51	69,57	71,15
Genomsnittlig skuldränta %	1,02	1,07	1,42	2,57
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	134	215	246	188
Ianspråktaget fond yttre underhåll kr/kvm UBA	206	0	455	0
Antal överlåtelser	7	3	4	5
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	18 396	16 247	15 474	10 055

Förbrukning	2017	2016	2015	2014
Elkostnad kr/kvm UBA	20	18	18	18
Vattenkostnad kr/kvm UBA	51	37	30	25
Värmekostnad kr/kvm UBA	119	119	118	122
Sophantering kr/kvm UBA	17	17	12	12

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser/ upplåt.avg	Reserv-fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**219 760**	**56 011**	**988 986**	**250 606**	**-59 688**	**1 455 675**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Balanseras i ny räkning				74 062	59 688	
Förändring av fond yttre underhåll			-133 750			
Årets resultat					-223 033	-223 033
Belopp vid årets utgång	**219 760**	**56 011**	**855 236**	**324 668**	**-223 033**	**1 232 642**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	324 668
Årets resultat	-223 033
Summa	*101 635*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-505 000
Balanseras i ny räkning	406 635
Summa	*101 635*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 416 481	1 413 180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 416 481**	**1 413 180**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 346 826	-1 144 441
Personalkostnader	8	-21 052	-25 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 956	-231 867
Summa rörelsekostnader		**-1 575 834**	**-1 402 287**
Rörelseresultat		***-159 353***	***10 893***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 721	-70 685
Summa finansiella poster		**-63 680**	**-70 581**
Resultat efter finansiella poster		***-223 033***	***-59 688***
Resultat före skatt		***-223 033***	***-59 688***
Årets resultat		***-223 033***	***-59 688***

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12, 13	5 244 436	5 412 667
Fastighetsförbättringar	14, 15	1 258 761	1 298 486
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 503 197*	*6 711 153*
Summa anläggningstillgångar		**6 503 197**	**6 711 153**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 915	6 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 121	35 556
Summa kortfristiga fordringar		*47 036*	*42 471*
Kassa och bank			
Kassa och bank		794 984	1 479 953
Summa kassa och bank		*794 984*	*1 479 953*
Summa omsättningstillgångar		**842 020**	**1 522 424**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 345 217**	**8 233 577**

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		53 260	53 260
Upplåtelseavgifter		166 500	166 500
Reservfond		56 011	56 011
Fond för yttre underhåll		855 236	988 986
Summa bundet eget kapital		*1 131 007*	*1 264 757*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		324 668	250 606
Årets resultat		-223 033	-59 688
Summa fritt eget kapital		*101 635*	*190 918*
Summa eget kapital		**1 232 642**	**1 455 675**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	5 745 672	6 398 004
Summa långfristiga skulder		**5 745 672**	**6 398 004**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		152 332	152 332
Inre reparationsfond		33 325	36 530
Leverantörsskulder		62 429	54 687
Övriga skulder		10 452	12 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 365	124 120
Summa kortfristiga skulder		**366 903**	**379 898**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 345 217**	**8 233 577**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,75	57
Fasadrenovering	5	20
Stambyte	2	50
Fönsterrenovering	2,5	40
Garage	2	50
Säkerhetsdörrar	2,5	40
Takrenovering	2,5	40

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 291 812	1 291 812
Hyresintäkter garage	19 800	19 800
Hyresintäkter p-plats	11 160	7 860
Intäkter bredband	93 696	93 696
Kronutjämning	13	12
	1 416 481	**1 413 180**

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2017	2016
Tvättstuga	8 084	1 538
Dörrar och lås	6 619	886
Vatten/avfall	3 688	825
El	1 713	6 502
Markytor	–	7 491
Planteringar, träd & buskar	549	27 180
Övriga reparationer under året	1 492	1 075
Värme	–	5 361
	22 145	**50 858**

Not 4 Planerat underhåll

	2017	2016
Fasader	500 000	383 750
OVK-besiktning	5 000	–
	505 000	**383 750**

Not 5 Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2017	2016
Fastighetsavgift	31 029	31 029
Fastighetsskatt	1 360	1 360
	32 389	**32 389**

Not 6 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	141 838	120 959
Snöröjning och sandning	17 470	10 563
Fastighetsel	37 944	33 999
Fjärrvärme	222 364	220 877
Vatten och avlopp	95 370	68 231
Avfallshantering	32 970	31 780
Fastighetsförsäkring	38 326	36 691
Tv, bredband, telefoni	99 600	99 595
	685 882	**622 695**

Not 7 Övriga rörelsekostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier/material	5 700	397
Kreditupplysningar	–	200
Ekonomisk förvaltning	42 500	40 876
Avgifter bolagsverket	600	900
Bankkostnader	1 188	845
Kontorsmaterial	9 173	–
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga externa tjänster	27 896	9 531
Hemsida	11 250	–
Tele/post	65	–
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 038	–
	101 410	**54 749**

Övriga externa tjänster avser kostnad för brandskydd.

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	16 000	16 000
Löner	–	4 500
Sociala avgifter	5 052	5 479
	21 052	**25 979**

Not 9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Utgående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Ingående avskrivningar	-496 776	-485 005
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 771	-11 771
Utgående avskrivningar	-508 547	-496 776
Redovisat värde	**179 116**	**190 887**
Taxeringsvärden	10 479 000	10 479 000

Av ingående anskaffningsvärde avser mark 15.055 kr, som inte är föremål för avskrivning.

Not 10 Garage	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Utgående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Ingående avskrivningar	-80 000	-75 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående avskrivningar	-85 000	-80 000
Redovisat värde	**165 000**	**170 000**

Not 11 Takrenovering	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Utgående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Ingående avskrivningar	-168 738	-149 989
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 749	-18 749
Utgående avskrivningar	-187 487	-168 738
Redovisat värde	**562 459**	**581 208**

Not 12 Stamrenovering	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Utgående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Ingående avskrivningar	-411 974	-315 039
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-96 935	-96 935
Utgående avskrivningar	-508 909	-411 974
Redovisat värde	**4 337 861**	**4 434 796**

Not 13 Fasadrenovering	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 230 658	1 230 658
Utgående anskaffningsvärden	1 230 658	1 230 658
Ingående avskrivningar	-1 194 882	-1 135 195
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-35 776	-59 687
Utgående avskrivningar	-1 230 658	-1 194 882
Redovisat värde	**0**	**35 776**

Not 14 Säkerhetsdörrar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Utgående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Ingående avskrivningar	-131 400	-116 800
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-14 600	-14 600
Utgående avskrivningar	-146 000	-131 400
Redovisat värde	**438 000**	**452 600**

Not 15 Fönsterrenovering	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Utgående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Ingående avskrivningar	-158 927	-133 802
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-25 125	-25 125
Utgående avskrivningar	-184 052	-158 927
Redovisat värde	**820 761**	**845 886**

Not 16 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank, ränta 0,939%, tremånadersbindning	1 785 000	2 285 000
Swedbank, ränta 0,939%, tremånadersbindning	2 285 000	2 285 000
Swedbank, ränta 0,939%, tremånadersbindning	1 828 004	1 980 336
Avgår kortfristig del (nästkommande års amorteringar)	-152 332	-152 332
	5 745 672	**6 398 004**

Under 2017 gjordes en extra amortering på 500 000 kr.

Not 17 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 332 000	7 332 000
	7 332 000	*7 332 000*
Summa ställda säkerheter	**7 332 000**	**7 332 000**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

Tierp 6 / 5 2018

Lena Eriksson

Claes Larsson

Björn Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Gejke
Föreningsvald revisor

Leif Wickman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, utsedda att granska räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Pendylen under verksamhetsåret 2017, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Vi har genomgått kassaboken och funnit alla utgiftsposterna styrkta med av oss godkända verifikationer.

Då ingen anmärkning kan riktas mot skötseln av föreningens angelägenheter föreslår Vi att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för det gångna året.

Tierp 3 april 2018

Anders Gejke

Leif Wikman