Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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, 2018-05-06 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Björn Melin	Ledamot
Claes Larsson	Ledamot
Lena Eriksson	Ledamot
Ola Karlsson	Ledamot
Jonas Wallinder	Ledamot
Linnea Eriksson Blomkvist	Ledamot
Hans Westman	Suppleant
Sten-Håkan Jansson	Suppleant

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

Revisorer
Anders Gejke Ordinarie
Leif Wickman Suppleant

Valberedning
Johanna Mårtensson
Martina Jansson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har översvämning drabbat föreningens byggnader i källare. Detta åtgärdas med en grunddränering runt samtliga hus. Arbetet har utförs år 2018 och slutförs under 2019.

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

Utfört underhåll, tkr	År	Åtgärd
Grunddränering	2018	
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	2019-2021	2022-2025	2026-2030
Fasader	120	1020	475
Ventilation	0	22	0
Mark	675	60	0
Gemensamma utrymmen	0	606	0
Tvättstuga	0	80	85
Garage	0	32	0
Fönster	0	0	0
Totalt	**795**	**1820**	**560**

Prognos kassaflöde, tkr	2019	2020	2021	2022
IB Likvida medel	831	1201	1439	1553
Årsavgifter	1292	1292	1292	1292
Hyresintäkter	30	30	30	30
Övriga intäkter	94	94	94	94
Summa inbetalningar	1416	1416	1416	1416
Löpande reparationer	-30	-31	-31	-32
Planerat underhåll	-635	-40	-120	0
Fastighetsavgift	-32	-33	-33	-34
Driftkostnader	-720	-734	-749	-764
Övriga rörelsekostnader	-78	-80	-81	-83
Styrelsearvoden och personalkostnader	-23	-23	-24	-24
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-76	-85	-112	-135
Amorteringar	-152	-152	-152	-152
Summa utbetalningar	-1746	-1178	-1303	-1224
Nyupptagna lån	700			
UB Likvida medel	1201	1439	1553	1745
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,2	1,5	2	2,5

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 39 (f.g. år 40) medlemmar fördelade på 32 lägenheter.
4 medlemmar har tillkommit och 5 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 4 (f.g. år 7) överlåtelser skett till ett snittpris på 17 826 (f.g. år 18 396) kr/kvm.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1415	1 416	1 413	1 413	1 411
Resultat efter finansiella poster,tkr	-442	-223	-60	402	-602
Soliditet%	11	17	18	18	14
Eget kapital, tkr	791	1 233	1 456	1 515	1 114
Taxeringsvärde, tkr	10479	10 479	10 479	9 635	9 635
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	693	693	693	693	693
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3084	3 166	3 516	3 598	3 680
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	54,83	56	62,51	69,57	71,15
Genomsnittlig skuldränta %	1,08	1,02	1,07	1,42	2,57
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	107	134	215	246	188
Ianspråktaget fond yttre underhåll kr/kvm UBA	271	206	0	455	0
Antal överlåtelser	4	7	3	4	5
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	17 826	18 396	16 247	15 474	10 055

Förbrukning	2018	2017	2016	2015	2014
Elkostnad kr/kvm UBA	22	20	18	18	18
Vattenkostnad kr/kvm UBA	40	51	37	30	25
Värmekostnad kr/kvm UBA	118	119	119	118	122
Sophantering kr/kvm UBA	17	17	17	12	12

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	53 260	166 500	56 011	855 236	324 668
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning					-223 033
Förändring av yttre fond				-305 000	305 000
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	**53 260**	**166 500**	**56 011**	**550 236**	**406 635**

	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-223 033
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	223 033
Förändring av yttre fond	
Årets resultat	-441 561
Belopp vid årets utgång	**-441 561**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	406 635
Årets resultat	-441 561
Summa	*-34 926*

Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-750 000
Balanseras i ny räkning	315 074
Summa	*-34 926*

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

RESULTATRÄKNING 1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 414 599	1 416 481
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 414 599**	**1 416 481**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 596 880	-1 346 826
Personalkostnader	8	-24 075	-21 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 180	-207 956
Summa rörelsekostnader		**-1 793 135**	**-1 575 834**
Rörelseresultat		***-378 536***	***-159 353***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 114	-63 721
Summa finansiella poster		**-63 025**	**-63 680**
Resultat efter finansiella poster		***-441 561***	***-223 033***
Resultat före skatt		***-441 561***	***-223 033***
Årets resultat		***-441 561***	***-223 033***

BALANSRÄKNING 1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12,	5 111 981	5 244 436
Fastighetsförbättringar	14, 15	1 219 036	1 258 761
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 331 017*	*6 503 197*
Summa anläggningstillgångar		**6 331 017**	**6 503 197**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 915	6 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 147	40 121
Summa kortfristiga fordringar		*50 062*	*47 036*
Kassa och bank			
Kassa och bank		781 038	794 984
Summa kassa och bank		*781 038*	*794 984*
Summa omsättningstillgångar		**831 100**	**842 020**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 162 117**	**7 345 217**

		2018-12-31	2017-12-31
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		550 236	855 236
Summa bundet eget kapital		*826 007*	*1 131 007*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		406 635	324 668
Årets resultat		-441 561	-223 033
Summa fritt eget kapital		*-34 926*	*101 635*
Summa eget kapital		**791 081**	**1 232 642**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	5 593 340	5 745 672
Summa långfristiga skulder		**5 593 340**	**5 745 672**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		152 332	152 332
Inre reparationsfond		33 325	33 325
Leverantörsskulder		473 532	62 429
Övriga skulder		12 253	10 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 254	108 365
Summa kortfristiga skulder		**777 696**	**366 903**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 162 117**	**7 345 217**

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
Stambyte	2	50
Fönsterrenovering	2,5	40
Garage	2	50
Säkerhetsdörrar	2,5	40
Takrenovering	2,5	40

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 291 812	1 291 812
Hyresintäkter, garage	19 800	19 800
Hyresintäkter, p-plats	9 280	11 160
Bredband, tv, tele	93 696	93 696
Öresutjämning	11	13
Summa	**1 414 599**	**1 416 481**

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2018	2017
Tvättstuga	1 463	8 084
Dörrar och lås	1 213	6 619
Vatten/avfall	36 579	3 688
El	5 107	1 713
Balkonger	8 471	–
Planteringar, träd & buskar	773	549
Övriga reparationer under året	–	1 492
Värme	3 541	–
Summa	**57 147**	**22 145**

Not 4 Planerat underhåll

	2018	2017
Fasader	–	500 000
OVK-besiktning	–	5 000
Markytor drändering	750 000	–
Summa	**750 000**	**505 000**

Dräneringsarbetet kommer att kosta totalt ca 1 385 000 kr, 635 000 kr kommer att belasta 2019.

Not 5 Driftskostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel	141 852	141 838
Snöröjning och sandning	35 345	17 470
Fastighetsel	41 556	37 944
Fjärrvärme	219 673	222 364
Vatten och avlopp	74 243	95 370
Avfallshantering	32 531	32 970
Fastighetsförsäkring	41 380	38 326
Tv, bredband, telefoni	99 652	99 600
Summa	**686 232**	**685 882**

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier/material	4 471	5 700
Ekonomisk förvaltning	43 250	42 500
Lämnade gåvor	675	–
Avgifter bolagsverket	900	600
Bankkostnader	1 450	1 188
Kontorsmaterial	1 028	9 173
Revisionsarvode	4 000	2 000
Övriga externa tjänster	8 735	27 896
Hemsida	5 086	11 250
Tele/post	270	65
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 248	1 038
Summa	**71 113**	**101 410**

Övriga externa tjänster avser kostnad för brandskydd.

Not 7 Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2018	2017
Fastighetsavgift	31 029	31 029
Fastighetsskatt	1 360	1 360
Summa	**32 389**	**32 389**

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2018	2017
Styrelsearvoden	18 000	16 000
Löner	180	–
Sociala avgifter	5 599	5 052
Bilersättning	296	–
Summa	**24 075**	**21 052**

Not 9 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Utgående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Ingående avskrivningar	-508 547	-496 776
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 771	-11 771
Utgående avskrivningar	-520 318	-508 547
Redovisat värde	**167 345**	**179 116**

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

Not 10 Garage	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Utgående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Ingående avskrivningar	-85 000	-80 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående avskrivningar	-90 000	-85 000
Redovisat värde	**160 000**	**165 000**

Not 11 Takrenovering	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Utgående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Ingående avskrivningar	-187 487	-168 738
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 749	-18 749
Utgående avskrivningar	-206 236	-187 487
Redovisat värde	**543 710**	**562 459**

Not 12 Stamrenovering	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Utgående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Ingående avskrivningar	-508 909	-411 974
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-96 935	-96 935
Utgående avskrivningar	-605 844	-508 909
Redovisat värde	**4 240 926**	**4 337 861**

Not 13 Fasadrenovering	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 230 658	1 230 658
Utgående anskaffningsvärden	1 230 658	1 230 658
Ingående avskrivningar	-1 230 658	-1 194 882
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	–	-35 776
Utgående avskrivningar	-1 230 658	-1 230 658
Redovisat värde	**0**	**0**

Not 14 Säkerhetsdörrar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Utgående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Ingående avskrivningar	-146 000	-131 400
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-14 600	-14 600
Utgående avskrivningar	-160 600	-146 000
Redovisat värde	**423 400**	**438 000**

Not 15 Fönsterrenovering	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Utgående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Ingående avskrivningar	-184 052	-158 927
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-25 125	-25 125
Utgående avskrivningar	-209 177	-184 052
Redovisat värde	**795 636**	**820 761**

Not 16 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, ränta 0,992%, tremånadersbindning	1 785 000	1 785 000
Swedbank, ränta 0,992%, tremånadersbindning	2 285 000	2 285 000
Swedbank, ränta 0,992%, tremånadersbindning	1 675 672	1 828 004
Avgår kortfristig del (nästkommande års amorteringar)	-152 332	-152 332
Summa	**5 593 340**	**5 745 672**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Dräneringsarbetet kommer att färdigställas, kvarvarande kostnad för 2019 är ca 635 000 kr.

Not 18 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 332 000	7 332 000
Summa ställda säkerheter	**7 332 000**	**7 332 000**

UNDERSKRIFTER

Tierp /

Lena Eriksson

Claes Larsson

Björn Melin

Ola Karlsson

~~Jonas Wallinder~~

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Gejke
Föreningsvald revisor

Leif Wickman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, utsedda att granska räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Pendylen under verksamhetsåret 2018, 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 14 april 2019

Anders Gejke

Leif Wikman