Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 11 348 000 kr varav markvärdet motsvarar 2 882 000 kr och byggnadsvärdet 8 466 000 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, 2019-05-19 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Björn Melin	Ledamot
Claes Larsson	Ledamot
Lena Eriksson	Ledamot
Ola Karlsson	Ledamot
Jonas Wallinder	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
Styrelsen agerar valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Grunddränering runt samtliga hus har slutförts. Asfaltering har gjorts framför husen. Lagning samt målning av husgrunder.

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

Utfört underhåll, tkr	År	Åtgärd
Lagning och målning husgrunder	2019	
Grund slutfört, asfalt framför husen	2019	
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	2020-2021	2022-2025	2026-2030
Fasader	0	1020	475
Ventilation	0	22	0
Mark	0	60	0
Gemensamma utrymmen	0	606	0
Tvättstuga	0	80	85
Garage	0	32	0
Fönster	30	0	0
Totalt	**30**	**1820**	**560**

Prognos kassaflöde, tkr	2020	2021	2022	2023
IB Likvida medel	638	908	1186	1381
Årsavgifter	1292	1292	1292	1292
Hyresintäkter	33	33	33	33
Övriga intäkter	94	94	94	94
Summa inbetalningar	1419	1419	1419	1419
Löpande reparationer	-30	-31	-31	-32
Planerat underhåll	-30	0	-40	-700
Fastighetsavgift	-35	-36	-36	-37
Driftkostnader	-727	-742	-756	-771
Övriga rörelsekostnader	-62	-63	-65	-66
Styrelsearvoden och personalkostnader	-23	-23	-24	-24
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-90	-94	-120	-145
Amorteringar	-152	-152	-152	-152
Summa utbetalningar	-1149	-1141	-1224	-1928
Nyupptagna lån	0			
UB Likvida medel	908	1186	1381	872
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,4	1,5	2	2,5

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 38 (f.g. år 39) 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 3 (f.g. år 4) överlåtelser skett till ett snittpris på 18 976 (f.g. år 17 826) kr/kvm.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1417	1415	1 416	1 413	1 413
Resultat efter finansiella poster, tkr	-515	-442	-223	-60	402
Soliditet %	4	11	17	18	18
Eget kapital, tkr	276	791	1 233	1 456	1 515
Taxeringsvärde, tkr	11348	10479	10 479	10 479	9 635
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	693	693	693	693	693
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3371	3084	3 166	3 516	3 598
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	55,34	54,83	56	62,51	69,57
Genomsnittlig skuldränta %	1,48	1,08	1,02	1,07	1,42
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	215	107	134	215	246
lanspråktaget fond yttre underhåll kr/kvm UBA	403	271	206	0	455
Antal överlåtelser	3	4	7	3	4
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	18976	17 826	18 396	16 247	15 474

Förbrukning	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Elkostnad kr/kvm UBA	20	22	20	18	18	18
Vattenkostnad kr/kvm UBA	32	40	51	37	30	25
Värmekostnad kr/kvm UBA	120	118	119	119	118	122
Sophantering kr/kvm UBA	20	17	17	17	12	12

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Reservfond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	219 760	56 011	550 236	406 635	-441 561
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-441 561	441 561
Förändring av yttre fond			-350 000	350 000	
Årets resultat					-515 180
Belopp vid årets utgång	**219 760**	**56 011**	**200 236**	**315 074**	**-515 180**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	315 074
Årets resultat	-515 180
Summa	*-200 106*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond yttre underhåll	50 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll	-250 000
Balanseras i ny räkning	-106
Summa	*-200 106*

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

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 416 742	1 414 599
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 416 742**	**1 414 599**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 633 220	-1 596 880
Personalkostnader	8	-37 652	-24 075
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 180	-172 180
Summa rörelsekostnader		**-1 843 052**	**-1 793 135**
Rörelseresultat		***-426 310***	***-378 536***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 870	-63 114
Summa finansiella poster		**-88 870**	**-63 025**
Resultat efter finansiella poster		***-515 180***	***-441 561***
Resultat före skatt		***-515 180***	***-441 561***
Årets resultat		***-515 180***	***-441 561***

BALANSRÄKNING 1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12,	6 158 837	6 331 017
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 158 837*	*6 331 017*
Summa anläggningstillgångar		**6 158 837**	**6 331 017**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 042	6 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 566	43 147
Summa kortfristiga fordringar		*48 608*	*50 062*
Kassa och bank			
Kassa och bank		638 527	781 038
Summa kassa och bank		*638 527*	*781 038*
Summa omsättningstillgångar		**687 135**	**831 100**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 845 972**	**7 162 117**

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		219 760	219 760
Reservfond		56 011	56 011
Fond för yttre underhåll		200 236	550 236
Summa bundet eget kapital		*476 007*	*826 007*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		315 074	406 635
Årets resultat		-515 180	-441 561
Summa fritt eget kapital		*-200 106*	*-34 926*
Summa eget kapital		**275 901**	**791 081**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	6 110 383	5 593 340
Summa långfristiga skulder		**6 110 383**	**5 593 340**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		169 832	152 332
Skuld till medlemmar		36 520	33 325
Leverantörsskulder		115 174	473 532
Övriga skulder		16 907	12 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 255	106 254
Summa kortfristiga skulder		**459 688**	**777 696**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 845 972**	**7 162 117**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	*År*
Byggnader och mark	1,75-2,5	40-57
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 291 812	1 291 812
Hyresintäkter, garage	19 800	19 800
Hyresintäkter, p-plats	7 600	9 280
Bredband, tv, tele	93 696	93 696
Öresutjämning	9	11
Hyresintäkter lokal	1 500	–
Andrahandsuthyrningsavgift	2 325	–
Summa	**1 416 742**	**1 414 599**

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Tvättstuga	–	1 463
Dörrar och lås	4 590	1 213
Vatten/avfall	4 836	36 579
El	–	5 107
Balkonger	–	8 471
Markinventarier	5 159	–
Planteringar, träd & buskar	649	773
Värme	1 701	3 541
Summa	**16 935**	**57 147**

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Fasader	8 771	–
Markytor drändering	812 915	750 000
Summa	**821 686**	**750 000**

Not 5 Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel	141 852	141 852
Snöröjning och sandning	33 089	35 345
Fastighetsel	36 476	41 556
Fjärrvärme	224 242	219 673
Vatten och avlopp	59 833	74 243
Avfallshantering	38 932	32 531
Fastighetsförsäkring	44 202	41 380
Tv, bredband, telefoni	99 652	99 652
Summa	**678 278**	**686 232**

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Förbrukningsinventarier/material	2 889	4 471
Ekonomisk förvaltning	44 627	43 250
Lämnade gåvor	–	675
Avgifter bolagsverket	700	900
Bankkostnader	1 704	1 450
Kontorsmaterial	–	1 028
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga externa tjänster	9 272	8 735
Hemsida	5 249	5 086
Tele/post	–	270
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 128	1 248
Upprättande av energideklaration	11 490	–
Summa	**81 059**	**71 113**

Övriga externa tjänster avser kostnad för brandskydd.

Not 7 Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2019	2018
Fastighetsavgift	33 522	31 029
Fastighetsskatt	1 740	1 360
Summa	**35 262**	**32 389**

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2019	2018
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Löner	13 350	180
Sociala avgifter	6 302	5 599
Bilersättning	–	296
Summa	**37 652**	**24 075**

Not 9 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Utgående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Ingående avskrivningar	-520 318	-508 547
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 771	-11 771
Utgående avskrivningar	-532 089	-520 318
Redovisat värde	**155 574**	**167 345**

Not 10 Garage	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Utgående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Ingående avskrivningar	-90 000	-85 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående avskrivningar	-95 000	-90 000
Redovisat värde	**155 000**	**160 000**

Not 11 Säkerhetsdörrar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Utgående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Ingående avskrivningar	-160 600	-146 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-14 600	-14 600
Utgående avskrivningar	-175 200	-160 600
Redovisat värde	**408 800**	**423 400**

Not 12 Takrenovering	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Utgående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Ingående avskrivningar	-206 236	-187 487
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 749	-18 749
Utgående avskrivningar	-224 985	-206 236
Redovisat värde	**524 961**	**543 710**

Not 13 Fönsterrenovering	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Utgående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Ingående avskrivningar	-209 177	-184 052
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-25 125	-25 125
Utgående avskrivningar	-234 302	-209 177
Redovisat värde	**770 511**	**795 636**

Not 14 Stamrenovering	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Utgående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Ingående avskrivningar	-605 844	-508 909
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-96 935	-96 935
Utgående avskrivningar	-702 779	-605 844
Redovisat värde	**4 143 991**	**4 240 926**

Not 15 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, ränta 1,435%, tremånadersbindning	1 785 000	1 785 000
Swedbank, ränta 1,435%, tremånadersbindning	2 285 000	2 285 000
Swedbank, ränta 1,435%, tremånadersbindning	1 523 340	1 675 672
Swedbank, ränta 1,205%, tremånadersbindning	686 875	–
Avgår kortfristig del (nästkommande års amorteringar)	-169 832	-152 332
Summa	**6 110 383**	**5 593 340**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning av källarfönster.

Not 17 Ställda säkerheter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
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 2019, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

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

Styrelseprotokollen ska vara med detaljerade över vad som beslutas.

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

Tierp 16 mars 2014

Anders Gejke

Leif Wikman