Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 till maj månad, därefter Tierp Boservice AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-17 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Björn Melin	Ledamot	
Claes Larsson	Ledamot	
Lena Eriksson	Ledamot	
Ola Karlsson	Ledamot	
Jonas Wallinder	Ledamot	Avgått
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

Målning av källarfönster.

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

Utfört underhåll, tkr	År	Åtgärd
Källarfönster	2020	Målning
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	2021-2021	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	0	0	0
Totalt	**0**	**1820**	**560**

Prognos kassaflöde, tkr	2021	2022	2023	2024
IB Likvida medel	918	1247	1520	1116
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	0	-40	-700	-700
Fastighetsavgift	-35	-36	-36	-37
Driftkostnader	-704	-718	-732	-747
Övriga rörelsekostnader	-63	-64	-66	-67
Styrelsearvoden och personalkostnader	-23	-23	-24	-24
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-83	-82	-81	-80
Amorteringar	-152	-152	-152	-152
Summa utbetalningar	-1090	-1146	-1823	-1839
Nyupptagna lån	0			
UB Likvida medel	1247	1520	1116	696
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,38	1,4	1,4	1,4

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 39 (f.g. år 38) medlemmar fördelade på 32 lägenheter.
6 medlemmar har tillkommit och 5 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 4 (f.g. år 4) överlåtelser skett till ett snittpris på 20 534 (f.g. år 18 976) 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
Ianspråktaget 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	200 236	315 074	-515 180
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-515 180	515 180
Förändring av yttre fond			-200 000	200 000	
Öresutjämning				-1	
Årets resultat					348 236
Belopp vid årets utgång	**219 760**	**56 011**	**236**	**-107**	**348 236**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-107
Årets resultat	348 236
Summa	*348 129*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	148 129
Summa	*348 129*

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 417 621	1 416 742
Övriga rörelseintäkter		3 195	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 420 816**	**1 416 742**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-781 145	-1 633 220
Personalkostnader	8	-27 680	-37 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 180	-172 180
Summa rörelsekostnader		**-981 005**	**-1 843 052**
Rörelseresultat		***439 811***	***-426 310***
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 575	-88 870
Summa finansiella poster		**-91 575**	**-88 870**
Resultat efter finansiella poster		***348 236***	***-515 180***
Resultat före skatt		***348 236***	***-515 180***
Årets resultat		***348 236***	***-515 180***

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12,	5 986 657	6 158 837
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 986 657*	*6 158 837*
Summa anläggningstillgångar		**5 986 657**	**6 158 837**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 828	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 957	44 566
Summa kortfristiga fordringar		*102 785*	*48 608*
Kassa och bank			
Kassa och bank		917 545	638 527
Summa kassa och bank		*917 545*	*638 527*
Summa omsättningstillgångar		**1 020 330**	**687 135**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 006 987**	**6 845 972**

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		219 760	219 760
Reservfond		56 011	56 011
Fond för yttre underhåll		236	200 236
Summa bundet eget kapital		*276 007*	*476 007*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-107	315 074
Årets resultat		348 236	-515 180
Summa fritt eget kapital		*348 129*	*-200 106*
Summa eget kapital		**624 136**	**275 901**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	5 940 551	6 110 383
Summa långfristiga skulder		**5 940 551**	**6 110 383**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		169 832	169 832
Skuld till medlemmar		33 325	36 520
Leverantörsskulder		96 767	115 174
Övriga skulder		12 775	16 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 601	121 255
Summa kortfristiga skulder		**442 300**	**459 688**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 006 987**	**6 845 972**

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 291 812	1 291 812
Hyresintäkter, garage	19 800	19 800
Hyresintäkter, p-plats	6 640	7 600
Bredband, tv, tele	93 696	93 696
Öresutjämning	10	9
Hyresintäkter lokal	4 500	1 500
Andrahandsuthyrningsavgift	1 162	2 325
Summa	**1 417 620**	**1 416 742**

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Dörrar och lås	4 993	4 590
Vatten	10 540	4 836
Portar	10 873	–
Tak	5 688	–
Fönster	519	–
Markinventarier	–	5 159
Planteringar, träd & buskar	622	649
Värme	–	1 701
Summa	**33 235**	**16 935**

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Fasader	–	8 771
Fönster	13 613	–
Markytor drändering	–	812 915
Summa	**13 613**	**821 686**

Not 5 Driftskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel	119 105	141 852
Snöröjning och sandning	6 500	33 089
Fastighetsel	36 570	36 476
Fjärrvärme	214 137	224 242
Vatten och avlopp	76 178	59 833
Avfallshantering	40 741	38 932
Fastighetsförsäkring	46 557	44 202
Tv, bredband, telefoni	98 317	99 652
Summa	**638 105**	**678 278**

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2020	2019
Förbrukningsinventarier/material	1 906	2 889
Ekonomisk förvaltning	46 379	44 627
Avgifter bolagsverket	–	700
Bankkostnader	858	1 704
Kontorsmaterial	624	–
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga externa tjänster	1 555	9 272
Hemsida	5 497	5 249
Tele/post	110	–
Föreningsstämma/medlemsmöten	–	1 128
Upprättande av energideklaration	–	11 490
Summa	**60 929**	**81 059**

Övriga externa tjänster avser kostnad för brandskydd.

Not 7 Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2020	2019
Fastighetsavgift	33 522	33 522
Fastighetsskatt	1 740	1 740
Summa	**35 262**	**35 262**

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2020	2019
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Löner	4 350	13 350
Sociala avgifter	5 330	6 302
Summa	**27 680**	**37 652**

Not 9 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Utgående anskaffningsvärden	687 663	687 663
Ingående avskrivningar	-532 089	-520 318
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 771	-11 771
Utgående avskrivningar	-543 860	-532 089
Redovisat värde	**143 803**	**155 574**

Not 10 Garage	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Utgående anskaffningsvärden	250 000	250 000
Ingående avskrivningar	-95 000	-90 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående avskrivningar	-100 000	-95 000
Redovisat värde	**150 000**	**155 000**

Not 11 Säkerhetsdörrar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Utgående anskaffningsvärden	584 000	584 000
Ingående avskrivningar	-175 200	-160 600
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-14 600	-14 600
Utgående avskrivningar	-189 800	-175 200
Redovisat värde	**394 200**	**408 800**

Not 12 Takrenovering	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Utgående anskaffningsvärden	749 946	749 946
Ingående avskrivningar	-224 985	-206 236
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 749	-18 749
Utgående avskrivningar	-243 734	-224 985
Redovisat värde	**506 212**	**524 961**

Not 13 Fönsterrenovering	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Utgående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
Ingående avskrivningar	-234 302	-209 177
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-25 125	-25 125
Utgående avskrivningar	-259 427	-234 302
Redovisat värde	**745 386**	**770 511**

Not 14 Stamrenovering	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Utgående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
Ingående avskrivningar	-702 779	-605 844
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-96 935	-96 935
Utgående avskrivningar	-799 714	-702 779
Redovisat värde	**4 047 056**	**4 143 991**

Not 15 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, ränta 1,48%, villkorsändras 2021-01-25	1 785 000	1 785 000
Swedbank, ränta 1,50%, villkorsändras 2022-01-25	2 285 000	2 285 000
Swedbank, ränta 1,176%, tremånadersbindning	1 371 008	1 523 340
Swedbank, ränta 1,179%, tremånadersbindning	669 375	686 875
Avgår kortfristig del (nästkommande års amorteringar)	-169 832	-169 832
Summa	**5 940 551**	**6 110 383**

Lånet som villkorsändrats 2021-01-25, har nu en räntesats om 1,14% och villkorsändras nästa gång 2023-01-25.

Not 16 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 332 000	7 332 000
Summa ställda säkerheter	**7 332 000**	**7 332 000**

UNDERSKRIFTER

Tierp 7/3

Lena Eriksson

Claes Larsson

Björn Melin

Ola Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Gejke
Föreningsvald revisor

Leif Wickman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, utsedda att granska räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Pendylen under verksamhetsåret 2020, 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 2021-03-29

Anders Gejke

Leif Wikman