Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Pendylen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Tierp

Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 13 825 000 kr varav markvärdet motsvarar 3 354 000 kr och byggnadsvärdet 10 471 000 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.
Tierp Boservice AB har svarat för fastighetsskötseln.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-27 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jenny Lundin	Ledamot, Ordförande
Einar Viking	Ledamot
Siw Andersson	Ledamot
Claes Larsson	Ledamot
Ulf Edlund	Ledamot, flyttat från föreningen.
Peter Sjödin	Suppleant

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

Revisorer

Anders Gejke	Ordinarie

Valberedning
Styrelsen agerar valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har tvättstugan fått en ny tvättmaskin och en ny torktumlare. Efter besiktningen av balkongerna har det framkommit att dessa måste bytas ut under 2026.

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

Utfört underhåll, tkr	År	Åtgärd
Tvättmaskin och torktumlare	2025	
Plåtinklädad skorsten	2024	
Målning garage	2024	
Målning Gävlevägen	2024	
Stammar i mark, Kyrkogatan	2023	Byte
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

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade under hösten 2025 att höja årsavgiften för 2026 med 10%. Detta för att möta ökade kostnader för underhåll samt ökade ränte- och energikostnader de kommande åren.

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.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 675	1 590	1 455	1 418	1 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	-481	-771	306	237
Soliditet, %	1	-1	6	16	12
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	875	836	764	693	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	97	98	98		
Skuldsättning/kvm, kr	2 765	2 781	2 568		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 899	2 915	3 006	3 098	3 189
Sparande/kvm, kr	243	183	110		
Räntekänslighet, %	3,31	3,49	3,93	4,47	
Energikostnad/kvm, kr	250	251	221		
Eget kapital, tkr	87	-84	396	1 167	861
Taxeringsvärde, tkr	14 864	13 825	13 825	13 825	11 348
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt kr, (garage,lokal)	448	363	270		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	36,33	39,28	40,51	41,74	52,35
Genomsnittlig skuldränta, %	3,64	3,19	3,07	1,35	1,17
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	102	102	102	102	102
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	341	0	307	0	0
Antal överlåtelser, bostäder	4	4	4	2	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	14 444	17 707	21 109	19 609	19 066

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Reservfond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	219 760	56 011	200 000	-79 509	-480 677
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-480 677	480 677
Årets resultat					170 984
Belopp vid årets utgång	**219 760**	**56 011**	**200 000**	**-560 186**	**170 984**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-560 186
Årets resultat	170 984
Summa	*-389 202*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	45 000
Ianspråktagande av fond till yttre underhåll	-75 177
Balanseras i ny räkning	-359 025
Summa	*-389 202*

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 675 236	1 590 048
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 675 236**	**1 590 048**
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-14 896	-25 747
Planerat underhåll	5	-75 177	-665 040
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6	-34 712	-54 050
Driftkostnader	7	-820 411	-876 557
Övriga externa kostnader	8	-98 467	-71 469
Styrelsearvoden och personalkostnader	9	-36 031	-29 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 636	-172 180
Summa Rörelsekostnader		**-1 307 330**	**-1 894 786**
Rörelseresultat		***367 906***	***-304 738***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 918	-175 984
Summa finansiella poster		**-196 921**	**-175 939**
Resultat efter finansiella poster		***170 985***	***-480 677***
Resultat före skatt		***170 985***	***-480 677***
Årets resultat		***170 985***	***-480 677***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 070 299	4 317 251
Inventarier, verktyg och installationer		–	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet		–	980 686
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 070 299*	*5 297 937*
Summa anläggningstillgångar		**5 070 299**	**5 297 937**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 346	–
Övriga fordringar		162	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 462	92 860
Summa kortfristiga fordringar		*87 970*	*92 959*
Kassa och bank			
Kassa och bank		767 731	291 102
Summa kassa och bank		*767 731*	*291 102*
Summa omsättningstillgångar		**855 701**	**384 061**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 926 000**	**5 681 998**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 260	53 260
Upplåtelseavgifter		166 500	166 500
Fond för yttre underhåll		56 011	56 011
Fond för yttre underhåll		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		*475 771*	*475 771*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-560 186	-79 509
Årets resultat		170 984	-480 677
Summa fritt eget kapital		*-389 202*	*-560 186*
Summa eget kapital		**86 569**	**-84 415**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 292 000	–
Summa långfristiga skulder		**5 292 000**	**–**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	108 000	5 431 055
Förskott från kunder		33 325	33 325
Leverantörsskulder		212 844	136 153
Aktuella skatteskulder		2 811	12 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	190 451	153 033
Summa kortfristiga skulder		**547 431**	**5 766 413**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 926 000**	**5 681 998**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	367 905	-304 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	227 636	172 180
Erhållen ränta	-3	45
Erlagd ränta	-196 918	-175 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*398 620*	*-308 497*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 991	22 794
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	104 073	-54 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**507 684**	**-340 672**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-31 055	-169 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-31 055**	**-169 832**
Årets kassaflöde	**476 629**	**-510 504**
Likvida medel vid årets början	**291 102**	**801 606**
Likvida medel vid årets slut	**767 731**	**291 102**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	**Nyttjandeperiod**
Byggnadernas komponenter	40 till 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 536 805	1 463 624
Hyresintäkter, lokaler	4 500	4 500
Hyresintäkter, garage	25 400	20 800
Hyresintäkter, p-plats	10 418	7 340
Hyresintäkter, bredband, tv, tele	93 696	93 696
Andrahandsuthyrning	4 410	–
Öres- och kronoutjämning	7	88
	1 675 236	**1 590 048**

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I årsavgiften ingår bl.a kostnader för värme, kall- och varmvatten samt TV, bredband och telefoni.

Not 4 Löpande reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer dörrar och lås	–	425
VA	7 845	–
El	6 564	–
Portar	–	14 541
Tak	–	1 594
Markinventarier	488	9 187
Öres- och kronoutjämning	-1	–
	14 896	**25 747**

Not 5 Planerat underhåll	2025	2024
Tvättstuga	75 177	–
Fasader	–	621 300
Besiktning av balkonger	–	43 740
	75 177	**665 040**

Not 6 Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2025	2024
Fastighetsavgift	44 004	52 160
Fastighetsskatt	1 960	1 890
Ändrad taxering fastighetsskatt/avgift	-11 252	–
	34 712	**54 050**

Not 7 Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	103 000	119 993
Snöröjning och sandning	30 031	68 437
Fastighetsel	39 229	38 537
Fjärrvärme	322 553	332 634
Vatten och avlopp	126 935	118 371
Avfallshantering	38 283	37 292
Fastighetsförsäkring	60 628	61 641
Tv, bredband, telefoni	99 752	99 652
	820 411	**876 557**

Not 8 Övriga externa kostnader	2025	2024
Korttidshyra av inventarier och verktyg	2 733	–
Förbrukningsmaterial	17 023	712
Kontorsmaterial	–	2 265
Hemsida	6 465	6 290
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 465	1 632
Ekonomisk förvaltning	62 249	53 002
Avgifter Bolagsverket	900	800
Bankkostnader	3 632	2 768
	98 467	**71 469**

Not 9 Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Löner	8 700	3 000
Sociala avgifter	7 331	6 743
	36 031	**29 743**

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 123 192	8 123 192
Utgående anskaffningsvärden	8 123 192	8 123 192
Ingående avskrivningar	-2 825 255	-2 653 075
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-227 638	-172 180
Utgående avskrivningar	-3 052 893	-2 825 255
Redovisat värde	**5 070 299**	**5 297 937**

I ingående anskaffningsvärde ingår mark till ett belopp om 15 055 kr, vilken inte är föremål för avskrivning

Not 11 Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB, villkorsändras 2027-10-30, räntesats 2,87%	2 700 000	0
Stadshypotek AB, villkorsändras 2028-10-30, räntesats 3,06%	2 700 000	0
Swedbank, villkorsändras 3 mån, räntesats 4,16%	0	1 785 000
Swedbank, villkorsändras 3 mån, räntesats 3,864%	0	761 680
Swedbank, villkorsändras 3 mån, räntesats 3,864%	0	599 375
Swedbank, villkorsändras 2025-01-25, räntesats 1,41%	0	2 285 000
Avgår: Kortfristig del	-108 000	-5 431 055
	5 292 000	**0**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupet styrelsearvode	20 000	–
Beräknade sociala avgifter	6 284	–
Upplupna räntekostnader för fastighetslån	21 348	28 005
Förskottsbetalda årsavgifter från medlemmar	138 819	125 028
Beräknat arvode för revision	4 000	–
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**190 451**	**153 033**

Not 13 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 332 000	7 332 000
Summa ställda säkerheter	**7 332 000**	**7 332 000**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-16

UNDERSKRIFTER

Tierp /

Jan Lundvall

Claes Larsson

Einar Viking

Siw Andersson

Oskar Thisner

Miranda Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Gejke
Föreningsvald revisor