

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.

<u>Utfört underhåll, tkr</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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
Stamreovering	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.

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2021-2021</u>	<u>2022-2025</u>	<u>2026-2030</u>
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
Hysesintäkter	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) överlåtelse 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	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
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
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
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
<i>Summa</i>	<i>348 129</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	148 129
<i>Summa</i>	<i>348 129</i>

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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12,	5 986 657	6 158 837
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 986 657	6 158 837
Summa anläggningstillgångar		5 986 657	6 158 837
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 828	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 957	44 566
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		102 785	48 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		917 545	638 527
<i>Summa kassa och bank</i>		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			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		219 760	219 760
Reservfond		56 011	56 011
Fond för yttre underhåll		236	200 236
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>276 007</i>	<i>476 007</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-107	315 074
Årets resultat		348 236	-515 180
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>348 129</i>	<i>-200 106</i>
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
Hysesintäkter, garage	19 800	19 800
Hysesintäkter, p-plats	6 640	7 600
Bredband, tv, tele	93 696	93 696
Öresutjämning	10	9
Hysesintäkter 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 dränering	–	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
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	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
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	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
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	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
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	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
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	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
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	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 /

Lena Eriksson

Claes Larsson

Björn Melin

Ola Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Gejke
Föreningsvald revisor

Leif Wickman
Föreningsvald revisor