

Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12 - 13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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, 2022-06-12 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Lena Eriksson	Ledamot
Daniel Hallerström	Ledamot
Einar Viking	Ledamot
Siw Andersson	Ledamot
Jenny Lundin	Ledamot
Claes Larsson	Ledamot
Ulf Edlund	Ledamot
Hans Westman	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

Uppdatering av Undercentral.

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
Stamrening	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>2023-2025</u>	<u>2026-2030</u>
Fasader	1020	475
Ventilation	22	0
Mark	60	0
Gemensamma utrymmen	606	0
Tvättstuga	40	85
Garage	32	0
Fönster	0	0
Totalt	1780	560

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade under hösten 2022 att höja årsavgiften för 2023 med 3%. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade ränte- och energikostnader de kommande åren.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 42 (f.g. år 40) medlemmar fördelade på 32 lägenheter.
4 medlemmar har tillkommit och 2 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 42 (f.g. år 4) överlåtelse skett till ett snittpris på 19 609 (f.g. år 19 066) kr/kvm.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1418	1418	1418	1417	1415
Resultat efter finansiella poster, tkr	306	237	348	-515	-442
Soliditet %	16	12	9	4	11
Eget kapital, tkr	1167	861	624	276	791
Taxeringsvärde, tkr	13825	11348	11348	11348	10479
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	693	693	693	693	693
Räntekänslighet % / årsavgift	4,47				
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3098	3189	3280	3371	3084
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	41,74	52,35	53,85	55,34	54,83
Genomsnittlig skuldränta %	1,35	1,17	1,48	1,48	1,08
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	107	107	27	215	107
lanspråktaget fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	134	403	271
Antal överlåtelse	2	4	4	3	4
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	19609	19066	20534	18976	17 826
<u>Förbrukning</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	24	20	20	20	22
Vattenkostnad kr/kvm UBA	52	45	41	32	40
Värmekostnad kr/kvm UBA	129	131	115	120	118
Sophantering kr/kvm UBA	23	22	22	20	17

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	148 129	236 777
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				236 777	-236 777
Förändring av yttre fond			200 000	-200 000	
Årets resultat					305 857
Belopp vid årets utgång	219 760	56 011	400 236	184 906	305 857

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	184 906
Årets resultat	305 857
<i>Summa</i>	<i>490 763</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	290 763
<i>Summa</i>	<i>490 763</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 418 432	1 418 338
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 418 432	1 418 338
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-830 518	-907 327
Personalkostnader	7	-30 904	-31 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 180	-172 180
Summa rörelsekostnader		-1 033 602	-1 111 301
Rörelseresultat		384 830	307 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 982	-70 260
Summa finansiella poster		-78 973	-70 260
Resultat efter finansiella poster		305 857	236 777
Resultat före skatt		305 857	236 777
Årets resultat		305 857	236 777

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9, 10, 11, 12	5 642 297	5 814 477
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 642 297	5 814 477
Summa anläggningstillgångar		5 642 297	5 814 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 869	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 913	103 342
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		82 782	107 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 483 948	1 192 360
<i>Summa kassa och bank</i>		1 483 948	1 192 360
Summa omsättningstillgångar		1 566 730	1 299 744
SUMMA TILLGÅNGAR		7 209 027	7 114 221

		2022-12-31	2021-12-31
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		400 236	200 236
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>676 007</i>	<i>476 007</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		184 906	148 129
Årets resultat		305 857	236 777
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>490 763</i>	<i>384 906</i>
Summa eget kapital		1 166 770	860 913
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	5 600 887	5 770 719
Summa långfristiga skulder		5 600 887	5 770 719
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		169 832	169 832
Skuld till medlemmar		33 325	33 325
Leverantörsskulder		88 782	139 964
Skatteskulder		5 354	–
Övriga skulder		14 108	12 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 969	126 874
Summa kortfristiga skulder		441 370	482 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 209 027	7 114 221

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	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 291 812	1 291 812
Hysesintäkter, garage	19 800	19 800
Hysesintäkter, p-plats	6 720	5 680
Bredband, tv, tele	93 696	93 696
Öresutjämning	12	12
Hysesintäkter lokal	4 500	4 500
Andrahandsuthyrningsavgift	1 892	2 838
Summa	1 418 432	1 418 338

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
Reparation trapphus	–	1 058
Dörrar och lås	–	5 003
Vatten	–	1 960
Portar	3 676	–
Tralldäck	4 243	–
Fönster	–	563
Balkonger	1 036	–
Markinventarier	–	2 975
Planteringar, träd & buskar	–	6 250
Värme	–	53 248
Summa	8 955	71 057

Not 4	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	90 000	90 000
	Snöröjning och sandning	29 812	82 187
	Fastighetsel	45 641	38 107
	Fjärrvärme	239 562	243 550
	Vatten och avlopp	96 672	83 313
	Avfallshantering	43 584	41 149
	Fastighetsförsäkring	55 909	50 341
	Tv, bredband, telefoni	99 652	100 916
	Summa	700 832	729 563

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier/material	11 361	11 359
	Ekonomisk förvaltning	49 376	47 375
	Lämnade gåvor	1 040	–
	Avgifter bolagsverket	800	700
	Bankkostnader	2 159	2 166
	Kontorsmaterial	240	–
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Hemsida	5 856	5 625
	Tele/post	–	220
	Föreningsstämma/medlemsmöten	3 101	–
	Summa	77 933	71 445

Övriga externa tjänster avser kostnad för brandskydd.

Not 6	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2022	2021
	Fastighetsavgift	40 908	33 522
	Fastighetsskatt	1 890	1 740
	Summa	42 798	35 262

Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	19 995	18 000
	Löner	4 150	7 350
	Sociala avgifter	6 759	5 484
	Bilersättning	–	960
	Summa	30 904	31 794

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	687 663	687 663
	Utgående anskaffningsvärden	687 663	687 663
	Ingående avskrivningar	-555 631	-543 860
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 771	-11 771
	Utgående avskrivningar	-567 402	-555 631
	Redovisat värde	120 261	132 032
Not 9	Garage	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	250 000	250 000
	Utgående anskaffningsvärden	250 000	250 000
	Ingående avskrivningar	-105 000	-100 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
	Utgående avskrivningar	-110 000	-105 000
	Redovisat värde	140 000	145 000
Not 10	Säkerhetsdörrar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	584 000	584 000
	Utgående anskaffningsvärden	584 000	584 000
	Ingående avskrivningar	-204 400	-189 800
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 600	-14 600
	Utgående avskrivningar	-219 000	-204 400
	Redovisat värde	365 000	379 600
Not 11	Takrenovering	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	749 946	749 946
	Utgående anskaffningsvärden	749 946	749 946
	Ingående avskrivningar	-262 483	-243 734
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 749	-18 749
	Utgående avskrivningar	-281 232	-262 483
	Redovisat värde	468 714	487 463

Not 12	Fönsterrenovering	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
	Utgående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
	Ingående avskrivningar	-284 552	-259 427
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-25 125	-25 125
	Utgående avskrivningar	-309 677	-284 552
	Redovisat värde	695 136	720 261
Not 13	Stamrenovering	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
	Utgående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
	Ingående avskrivningar	-896 649	-799 714
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-96 935	-96 935
	Utgående avskrivningar	-993 584	-896 649
	Redovisat värde	3 853 186	3 950 121
Not 14	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank, ränta 1,14%, villkorsändras 2023-01-25	1 785 000	1 785 000
	Swedbank, ränta 1,41%, villkorsändras 2024-01-25	2 285 000	2 285 000
	Swedbank, ränta 2,583%, tremånadersbindning	1 066 344	1 218 676
	Swedbank, ränta 2,583%, tremånadersbindning	634 375	651 875
	Avgår kortfristig del (nästkommande års amorteringar)	-169 832	-169 832
	Summa	5 600 887	5 770 719

Ny ränta på lånet som villkorsändras 2023-01-25 blir 4,16%

Not 15	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 332 000	7 332 000
	Summa ställda säkerheter	7 332 000	7 332 000

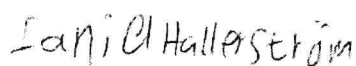
UNDERSKRIFTER

Tierp /


Jenny Lundin


Lena Eriksson

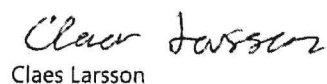

Daniel Hallerström


Siw Andersson

Siw Andersson

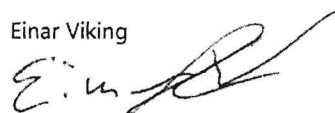
Vår revisionsberättelse har lämnats


Anders Gejke
Föreningsvald revisor


Claes Larsson


Ulf Edlund

Einar Viking




Lelf Wickman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, utsedda att granska räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Pendylen under verksamhetsåret 2022, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

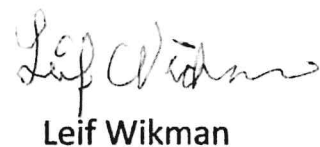
Vi har genomgått kassaboken och funnit alla utgiftsposterna styrkta med av oss godkända verifikationer.

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

Tierp 2023-04-15



Anders Gejke



Leif Wikman