

Årsredovisning

Brf Pendylen

717300-0402

Styrelsen för Brf Pendylen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

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 fastighetskötseln.

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
Leif Wickman	Suppleant

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har huset med adress Gävlevägen målats om och en del panel har bytts ut. Garagelängan har också målats om. Skorstenen har fått en plåtinklädnad. Balkongerna har besiktigats.

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>
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
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>2024-2026</u>	<u>2027-2030</u>
Stammar i mark	1400	0
Fasader	0	1100
Ventilation	22	0
Mark	60	0
Gemensamma utrymmen	606	0
Tvättstuga	40	85
Garage	32	0
Fönster	0	0
Balkonger	Ej pris	

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade under hösten 2024 att höja årsavgiften för 2025 med 5%. Detta för att möta ökade kostnader för underhåll samt ökade ränte- och energikostnader de kommande åren.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 39 (f.g. år 41) medlemmar fördelade på 32 lägenheter. 4 medlemmar har tillkommit och 6 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

<u>År</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning, tkr	1 590	1 455	1 418	1 418	1 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	-481	-771	306	237	348
Soliditet, %	-1	6	16	12	9
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	836	764	693	693	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	98	98			
Skuldsättning/kvm, kr	2 781	2 568			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 915	3 006	3 098	3 189	3 280
Sparande/kvm, kr	183	110			
Räntekänslighet, %	3,49	3,93	4,47		
Energikostnad/kvm, kr	251	221			
Eget kapital, tkr	-84	396	1 167	861	624
Taxeringsvärde, tkr	13 825	13 825	13 825	11 348	11 348
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt kr, (garage,lokal)	363	270			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	39,28	40,51	41,74	52,35	53,85
Genomsnittlig skuldränta, %	3,19	3,07	1,35	1,17	1,48
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	102	102	102	102	27
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	307	307	0	0	134
Antal överlåtelse, bostäder	4	4	2	4	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	17 707	21 109	19 609	19 066	20 534

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	219 760	56 011	600 236	290 763	-770 508
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-770 508	770 508
Förändring av yttre fond			-400 236	400 236	
Årets resultat					-480 677
Belopp vid årets utgång	219 760	56 011	200 000	-79 509	-480 677

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-79 509
Årets resultat	-480 677
<i>Summa</i>	<i>-560 186</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
Balanseras i ny räkning	-560 186
<i>Summa</i>	<i>-560 186</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 590 048	1 455 228
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 590 048	1 455 228
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 692 863	-1 845 849
Personalkostnader	8	-29 743	-33 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 180	-172 180
Summa rörelsekostnader		-1 894 786	-2 051 059
Rörelseresultat		-304 738	-595 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 984	-174 712
Summa finansiella poster		-175 939	-174 677
Resultat efter finansiella poster		-480 677	-770 508
Resultat före skatt		-480 677	-770 508
Årets resultat		-480 677	-770 508

BALANSRÄKNING

1

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12, 5 297 937	5 470 117
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	5 297 937	5 470 117
Summa anläggningstillgångar	5 297 937	5 470 117
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	99	1 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 860	113 849
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	92 959	115 753
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	291 102	801 606
<i>Summa kassa och bank</i>	291 102	801 606
Summa omsättningstillgångar	384 061	917 359
SUMMA TILLGÅNGAR	5 681 998	6 387 476

	2024-12-31	2023-12-31
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	200 000	600 236
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>475 771</i>	<i>876 007</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-79 509	290 763
Årets resultat	-480 677	-770 508
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-560 186</i>	<i>-479 745</i>
Summa eget kapital	-84 415	396 262
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	15	5 431 055
Summa långfristiga skulder	-	5 431 055
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	15	5 431 055
Skuld till medlemmar	33 325	33 325
Leverantörsskulder	136 153	195 722
Skatteskulder	12 847	7 304
Övriga skulder	-	1 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 033	152 693
Summa kortfristiga skulder	5 766 413	560 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 681 998	6 387 476

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-304 738	-595 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	172 180	172 180
Erhållen ränta	45	35
Erlagd ränta	-175 984	-174 712
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-308 497</i>	<i>-598 328</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	4, 5	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	22 794	-32 971
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-54 969	118 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-340 672	-512 510
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-169 832	-169 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 832	-169 832
Årets kassaflöde	-510 504	-682 342
Likvida medel vid årets början	801 606	1 483 948
Likvida medel vid årets slut	291 102	801 606

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 463 624	1 330 567
Hysesintäkter, garage	20 800	19 800
Hysesintäkter, p-plats	7 340	6 720
Bredband, tv, tele	93 696	93 696
Öresutjämning	88	-55
Hysesintäkter lokal	4 500	4 500
Summa	1 590 048	1 455 228

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

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparationer tvättstuga	–	619
Dörrar och lås	425	1 087
Vatten	–	1 884
Portar	14 541	–
Markinventarier	9 187	–
El	–	25 532
Garage- och p-platser	–	4 015
VA	–	812 902
Tak	1 594	–
Summa	25 747	846 039

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetskötsel	103 000	101 917
	Snöröjning och sandning	68 437	149 062
	Fastighetsel	38 537	35 443
	Fjärrvärme	332 634	287 615
	Vatten och avlopp	118 371	109 256
	Avfallshantering	37 292	43 511
	Fastighetsförsäkring	61 641	53 951
	Tv, bredband, telefoni	99 652	99 652
	Fastighetskötsel, extradebiteringar	16 993	7 769
	Summa	876 557	888 176
Not 5	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier/material	712	1 481
	Ekonomisk förvaltning	53 002	51 625
	Avgifter bolagsverket	800	800
	Bankkostnader	2 768	2 193
	Kontorsmaterial	2 265	915
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Hemsida	6 290	6 127
	Tele/post	–	60
	Föreningsstämma/medlemsmöten	1 632	1 635
	Summa	71 469	68 836
	Övriga externa tjänster avser kostnad för brandskydd.		
Not 6	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2024	2023
	Fastighetsavgift	52 160	40 908
	Fastighetsskatt	1 890	1 890
	Summa	54 050	42 798
Not 7	Planerat underhåll	2024	2023
	Stammar i mark, Kyrkogatan	–	812 902
	Målning Gävlevägen och garage, plåtbekädnad skorsten	621 300	–
	Besiktning av balkonger	43 740	–
	Summa	665 040	812 902

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	20 000	20 000
	Löner	3 000	5 550
	Sociala avgifter	6 743	7 480
	Summa	29 743	33 030
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	687 663	687 663
	Utgående anskaffningsvärden	687 663	687 663
	Ingående avskrivningar	-579 173	-567 402
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 771	-11 771
	Utgående avskrivningar	-590 944	-579 173
	Redovisat värde	96 719	108 490
Not 10	Garage	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	250 000	250 000
	Utgående anskaffningsvärden	250 000	250 000
	Ingående avskrivningar	-115 000	-110 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
	Utgående avskrivningar	-120 000	-115 000
	Redovisat värde	130 000	135 000
Not 11	Säkerhetsdörrar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	584 000	584 000
	Utgående anskaffningsvärden	584 000	584 000
	Ingående avskrivningar	-233 600	-219 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 600	-14 600
	Utgående avskrivningar	-248 200	-233 600
	Redovisat värde	335 800	350 400

Not 12	Takrenovering	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	749 946	749 946
	Utgående anskaffningsvärden	749 946	749 946
	Ingående avskrivningar	-299 981	-281 232
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 749	-18 749
	Utgående avskrivningar	-318 730	-299 981
	Redovisat värde	431 216	449 965
Not 13	Fönsterrenovering	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
	Utgående anskaffningsvärden	1 004 813	1 004 813
	Ingående avskrivningar	-334 802	-309 677
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-25 125	-25 125
	Utgående avskrivningar	-359 927	-334 802
	Redovisat värde	644 886	670 011
Not 14	Stamrenovering	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
	Utgående anskaffningsvärden	4 846 770	4 846 770
	Ingående avskrivningar	-1 090 519	-993 584
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-96 935	-96 935
	Utgående avskrivningar	-1 187 454	-1 090 519
	Redovisat värde	3 659 316	3 756 251

Not 15	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Swedbank, ränta 4,16%, villkorsändras 3-mån	1 785 000	1 785 000
	Swedbank, ränta 1,41%, villkorsändras 2025-01-25	2 285 000	2 285 000
	Swedbank, ränta 3,864%, villkorsändras 3-mån	761 680	914 012
	Swedbank, ränta 3,864%, villkorsändras 3-mån	599 375	616 875
	Avgår kortfristig del (nästkommande års amorteringar)	-5 431 055	-169 832
	Summa	0	5 431 055

Med anledning av att föreningen har fyra lån om totalt 5 431 055 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 16	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 332 000	7 332 000
	Summa ställda säkerheter	7 332 000	7 332 000

UNDERSKRIFTER

Tierp /

Jenny Lundin



Claes Larsson



Einar Viking



Siw Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Gejke
Föreningsvald revisor



Leif Wickman
Föreningsvald revisor

