
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Pumpan
Org nr: 716422-2288



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pumpan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-04. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 563 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 765 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Årsta 70:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 84 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Fålhagsleden 99, 101 och 103 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Bolander & Co.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
36	21	15	12	84

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
23	49

Total bostadsarea 5 043 m²

Årets taxeringsvärde 45 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 800 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal**Leverantör****Avtal**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning
Uppsala Städpartner AB	Lokalvård
Bredbandsbolaget	Internet
Kone AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och avfall
Ventilationstjänst AB	Serviceavtal ventilation
Ragn Sells AB	Sopor
Vattenfall Kundservice AB	El och Fjärrvärme

Under 2018 har föreningen även tecknat avtal med Otis AB avseende hisservice. Avtalet börjar gälla 2019-01-01.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 499 587 och planerat underhåll för 452 078. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan upprättades 2018.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byggnation av garageplatser	2008-2009
Installation av säkerhetsdörrar	2009
Värmereglering i lägenheterna	2010-2011
Stampspolning i avlopp	2012
Fönsterbyte översta våningen	2012-2015
Byte av armaturer tvättstugor, cykelrum & sophus	2013
Inbyggnad av yttre källartrappa	2014
Rustat upp staket vid entréer	2014
Justering av ventilation	2014
Ompanelning och målning av yttre förråd	2014
Byte av armaturer på gårdsbelysningen	2014
Asfaltering gångvägar och p-platser	2015
Uppförande / renovering av grillplats	2017
Målning och upprustning soprum / cykelrum	2017
Målning av fönster	2017-2018
OVK	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Injustering ventilation	195
Målning av fönster	238
Montering granitstolpe vid infart	19

Planerat underhåll

	År
Modernisering av hiss i hus 99	2019
Underhållsarbeten av föreningens skyddsrum	2019
Renovering av en tvättstuga	2019-2021
Byte av tvättmaskiner	2019-2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonny Eliasson	Ordförande	2019
Roland Löfling	Kassör	2019
Ewa Dagnesjö	Ledamot	2019
Barbara Wilk D'Elia	Viceordförande	2019
Sofie Lind	Ledamot	2019
Ove Henriksson	Ledamot	2019
Lena Westerlund	Sekreterare	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Nordqvist	Suppleant	2019
Emma Eriksson	Suppleant	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rita Löfling	Valberedare – Sammanskallande	2019
Britta Bäcklund	Valberedare	2019
Peter Zettergren	Valberedare	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Wallerström	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2018 innebar att det var 30 år sedan föreningens våra tre hus blev färdigbyggda och Pumpan som bostadsförening bildades (men inledningsvis startade föreningen 1988 som kooperativ hyresrätt). Firandet skedde som en gårdsfest en vacker sensommarkväll i slutet av augusti – även om själva trettioårsdagen egentligen inföll först i oktober. Vid det välbesökta firandet deltog såväl boende i föreningen som representanter från flera av våra samarbetspartners. Ett stort antal av de företag som föreningen har en relation till hade även bidragit i en sponsorroll kopplat till firandet.

Bland de större aktiviteterna i föreningen 2018 märks annars ett större målningsarbete. Detta projekt hade påbörjats redan 2017, men fullföljdes under första halvåret 2018. Under maj och juni 2018 målades fönsterlistor till samtliga lägenheter i hus 101 och hus 103 (fönsterlistorna tillhörande lägenheterna i hus 99 hade målats redan hösten innan).

På sensommaren genomfördes en extern besiktning av föreningens skyddsrum, d v s en besiktning av den yta på källarplanet i hus 101 där många föreningsmedlemmar har sina lägenhetsförråd. Detta var samtidigt den första besiktning som utförts av detta skyddsrum under hela den trettioårsperiod som föreningen funnits. Enligt den externa besiktningens ansvarige var vårt skyddsrum i gott skick jämfört med hur det sett ut hos andra föreningar. Likväl fick föreningen en hel del "nedslag", och där dessa kommer behöva åtgärdas och ombesiktigas under främre delen av 2019.

I flera år har det funnits problem med hissen i hus 99, vilket gjort att den i perioder varit ur funktion. Sista åren har huvudproblemen dock främst varit att hissen ibland inte stannat i "rätt läge". Under 2018 fattades ett beslut att det inte längre gick att avvakta en långsiktig lösning. Här startades ett arbete där föreningen tog in anbud från branschföretag – såväl relaterat till att helt införskaffa en ny hiss, men även alternativet som innebar en större renovering/modernisering. I oktober 2018 togs beslut att föreningen väljer alternativet som innebär att vi moderniserar hissen, och att vi anlitar Otis för detta arbete. Genomförandet sker alldeles i inledningen av 2019.

Våren 2018 sa föreningen upp avtalet med Riksbyggen gällande ekonomisk förvaltning, och där innebörden blev att avtalet skulle gå ut följande årsskifte. Den ursprungliga tanken var att hösten 2018 genomföra ett regelrätt anbudsförfarande, för att därefter avgöra vilken ekonomisk förvaltare föreningen skulle ha 2019. Under sommar och

tidig höst 2018 upplevde dock föreningen tydliga förbättringar i kontakten med Riksbyggen, vilket gjorde att beslut togs att fortsätta samarbetet med Riksbyggen ytterligare ett år innan den slutliga utvärderingen sker. Konsekvensen av detta blev att föreningen under hösten 2018 skrev under ett nytt ettårigt avtal, snarlikt det avtal som sagts upp.

Kring 20 lägenheter fick underkänt vid den OVK-besiktning som genomfördes just före årsskiftet 2017/2018. Dessa ventilationsproblem i lägenheterna åtgärdades sedan under vår och sommar 2018. Under senhösten 2018 genomfördes även en injustering av ventilationen i samtliga tre husen, vilket därigenom blev det avslutande momentet kopplat till denna OVK-kontroll med följande efterarbete.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-04-01 då den höjdes med 25kr/kvm

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 963	3 965	3 967	3 967	3 960
Resultat efter finansiella poster	202	553	383	67	180
Årets resultat	202	553	383	67	180
Balansomslutning	33 538	33 834	34 049	34 171	34 536
Soliditet %	35	34	33	31	31
Likviditet %	139	148	111	94	81
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	745	745	745	745
Lån, kr/m ²	4 163	4 300	4 394	4 539	4 633

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 085 400	701 358	293 462	552 566
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			552 566	-552 566
Reservering underhållsfond		137 400	-137 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-432 564	432 564	
Årets resultat				202 265
Vid årets slut	10 085 400	806 194	741 192	202 265

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	741 192
Årets resultat	202 265
Summa	943 457

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-137 400
Ianspråktagande av underhållsfonden	452 078
Extra fondavsättning	-150 000
Att balansera i ny räkning	1 108 135

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 962 706	3 964 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 657	10 365
Summa rörelseintäkter		3 979 363	3 975 069
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 670 692	-2 206 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 846	-195 397
Personalkostnader	Not 6	-164 909	-103 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-562 707	-555 142
Summa rörelsekostnader		-3 549 154	-3 060 386
Rörelseresultat		430 210	914 683
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	81	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-228 026	-362 129
Summa finansiella poster		-227 945	-362 117
Resultat efter finansiella poster		202 265	552 566
Årets resultat		202 265	552 566

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 462 416	32 017 559
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	57 141	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 519 557	32 017 559
Summa anläggningstillgångar		31 519 557	32 017 559
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	1 534
Summa Lager och pågående arbeten		0	1 534
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	305	1 060
Övriga fordringar	Not 13	46 287	39 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	152 126	101 819
Summa kortfristiga fordringar		198 718	142 110
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 820 035	1 672 905
Summa kassa och bank		1 820 035	1 672 905
Summa omsättningstillgångar		2 018 753	1 816 550
Summa tillgångar		33 538 310	33 834 109

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll		806 194	701 358
Summa bundet eget kapital		10 891 594	10 786 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		741 192	293 462
Årets resultat		202 265	552 566
Summa fritt eget kapital		943 457	846 028
Summa eget kapital		11 835 051	11 632 786
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 254 202	20 975 700
Summa långfristiga skulder		20 254 202	20 975 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	739 222	705 869
Leverantörsskulder	Not 18	504 517	75 902
Skatteskulder	Not 19	4 585	2 737
Övriga skulder	Not 20	44 299	22 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	156 434	418 205
Summa kortfristiga skulder		1 449 057	1 225 623
Summa eget kapital och skulder		33 538 310	33 834 109

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Garagebyggnad 2008	Linjär	30
Garagebyggnad 2009	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 756 258	3 756 968
Hyror, garage	101 940	101 440
Hyror, p-platser	102 615	111 510
Hyror, övriga	1 000	1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	893	-6 313
Summa nettoomsättning	3 962 706	3 964 704

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	16 744	8 960
Fakturerade kostnader	900	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	45
Övriga rörelseintäkter	-1 000	1 000
Summa övriga rörelseintäkter	16 657	10 365

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-452 078	-432 564
Reparationer	-499 587	-142 209
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 308	-110 460
Försäkringspremier	-54 661	-52 058
Kabel- och digital-TV	-281 039	-303 720
Serviceavtal	0	-2 250
Obligatoriska besiktningar	-41 340	-18 346
Snö- och halkbekämpning	-13 165	-10 157
Förbrukningsinventarier	-8 989	-4 535
Fordons- och maskinkostnader	-3 053	0
Vatten	-116 146	-119 592
Fastighetsel	-239 529	-205 089
Uppvärmning	-453 441	-474 996
Sophantering och återvinning	-135 146	-93 491
Teknisk förvaltning	-260 209	-237 329
Summa driftkostnader	-2 670 692	-2 206 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	-98 200	-95 494
Lokalkostnader	-1 405	0
Resekostnader	0	-96
IT-kostnader	0	-463
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 410	-3 351
Kreditupplysningar	-2 265	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 559	-12 768
Representation	0	-375
Kontorsmateriel	0	-5 443
Bankkostnader	-2 150	-1 375
Övriga externa kostnader	-3 356	-58 832
Summa övriga externa kostnader	-150 846	-195 397

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-42 887	-33 379
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-85 326	-42 031
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-8 000
Sociala kostnader	-33 696	-19 641
Summa personalkostnader	-164 909	-103 051

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-407 524	-407 524
Avskrivning Markanläggningar	-72 858	-72 858
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 565	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-562 707	-555 142

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	0
Övriga ränteintäkter	0	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81	12

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-227 634	-266 257
Övriga räntekostnader	-352	-95 872
Övriga finansiella kostnader	-40	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-228 026	-362 129

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 115 005	35 115 005
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	1 495 200	1 495 200
Anslutningsavgifter	141 088	141 088
Markanläggning	1 522 011	1 522 011
	40 173 304	40 173 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 173 304	40 173 304

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 575 139	-6 167 615
Anslutningsavgifter	-141 088	-141 088
Tillkommande utgifter	-672 840	-598 080
Markanläggningar	-766 678	-693 820
	- 8 155 745	- 7 600 603

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-407 524	-407 524
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Årets avskrivning markanläggningar	-72 858	-72 858
	- 555 142	- 555 142

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 8 710 888** **- 8 155 745****Restvärde enligt plan vid årets slut****31 462 416** **32 017 559**

Varav

Byggnader	28 132 342	28 539 866
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	747 600	822 360
Markanläggningar	682 475	755 333

Taxeringsvärden

Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	11 800 000	11 800 000
	45 800 000	45 800 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	459 259	459 259
	459 259	459 259
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	64 706	0
	64 706	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	523 965	459 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-459 259	-459 259
	- 459 259	- 459 259
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 565	0
	- 7 565	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-466 824	-459 259
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 466 824	- 459 259
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 141	0
Varav		
Inventarier och verktyg	57 141	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	305	1 060
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	305	1 060

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	46 287	39 231
Summa övriga fordringar	46 287	39 231

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 127	54 661
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 081	0
Förutbetald vattenavgift	11 684	0
Förutbetald renhållning	8 931	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 302	35 608
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	11 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 126	101 819

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 000	332
Transaktionskonto	1 817 035	1 672 573
Summa kassa och bank	1 820 035	1 672 905

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	20 993 424	21 681 569
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-739 222	-705 869
Långfristig skuld vid årets slut	20 254 202	20 975 700

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,80%	2019-03-07	2 314 167,00	0,00	22 831,00	2 291 336,00
SBAB	0,80%	2019-03-07	3 152 722,00	0,00	588 781,00	2 563 941,00
SBAB	0,61%	2019-04-15	3 973 821,00	0,00	16 682,00	3 957 139,00
SBAB	0,91%	2020-01-15	3 969 774,00	0,00	17 017,00	3 952 757,00
SBAB	0,61%	2020-01-15	3 989 226,00	0,00	15 405,00	3 973 821,00
SBAB	1,90%	2022-12-09	4 281 859,00	0,00	27 429,00	4 254 430,00
Summa			21 681 569,00	0,00	688 145,00	20 993 424,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 739 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 700 tkr årligen.

*Senast kända räntesatser

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	739 222	705 869
Summa övriga skulder till kreditinstitut	739 222	645 671

Not 18 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	504 517	75 902
Summa leverantörskulder	504 517	75 902

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	112 308	110 460
Debiterad preliminärskatt	-107 723	-107 723
Summa skatteskulder	4 585	2 737

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 295	22 130
Avräkning hyror och avgifter	1 005	780
Summa övriga skulder	44 299	22 910

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 326	8 612
Upplupna elkostnader	0	37 984
Upplupna värmekostnader	0	60 559
Upplupna revisionsarvoden	19 500	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 907	5 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 701	288 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 434	418 205

Not 22 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

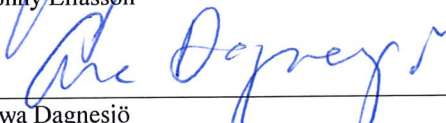
Som tidigare nämnts finns två större projekt som genomförs första kvartalet 2019. Det gäller dels modernisering av hissen i hus 99, dels att utföra åtgärder i föreningens skyddsrum i syfte att få skyddsrummet godkänt vid en kommande återbesiktning. För genomförandet av detta arbete anlitas två mindre företag från Sala, vilka lämnat ett gemensamt anbud för att utföra arbetet.

Under främre delen av 2019 kommer även en förnyad bygglovsansökan sändas in till Uppsala kommun angående inglasning av balkonger. Ett annat arbete som behöver åtgärdas under första halvåret 2019 är genomförandet av en energideklaration. Denna typ av deklARATIONER infördes i lagen för drygt tio år sedan, och gäller för tio år. Detta betyder att vår förening än så länge enbart har utfört en energideklaration, men att den andra således nu är på väg att initieras.

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2019-03-07
Ort och datum

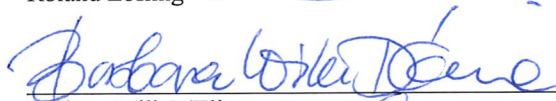

Jonny Eliasson

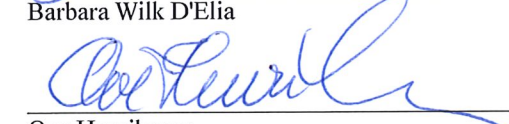

Ewa Dagnesjö


Sofie Lind



Lena Westerlund


Roland Löfling


Barbara Wilk D'Elia


Ove Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2019.


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pumpan, org.nr 716422-2288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pumpan för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pumpan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Revision i Mälardalen AB

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2 april 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström', with a long horizontal flourish extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

BRF Pumpan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Pumpan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

