

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Pumpan
Org nr: 716422-2288



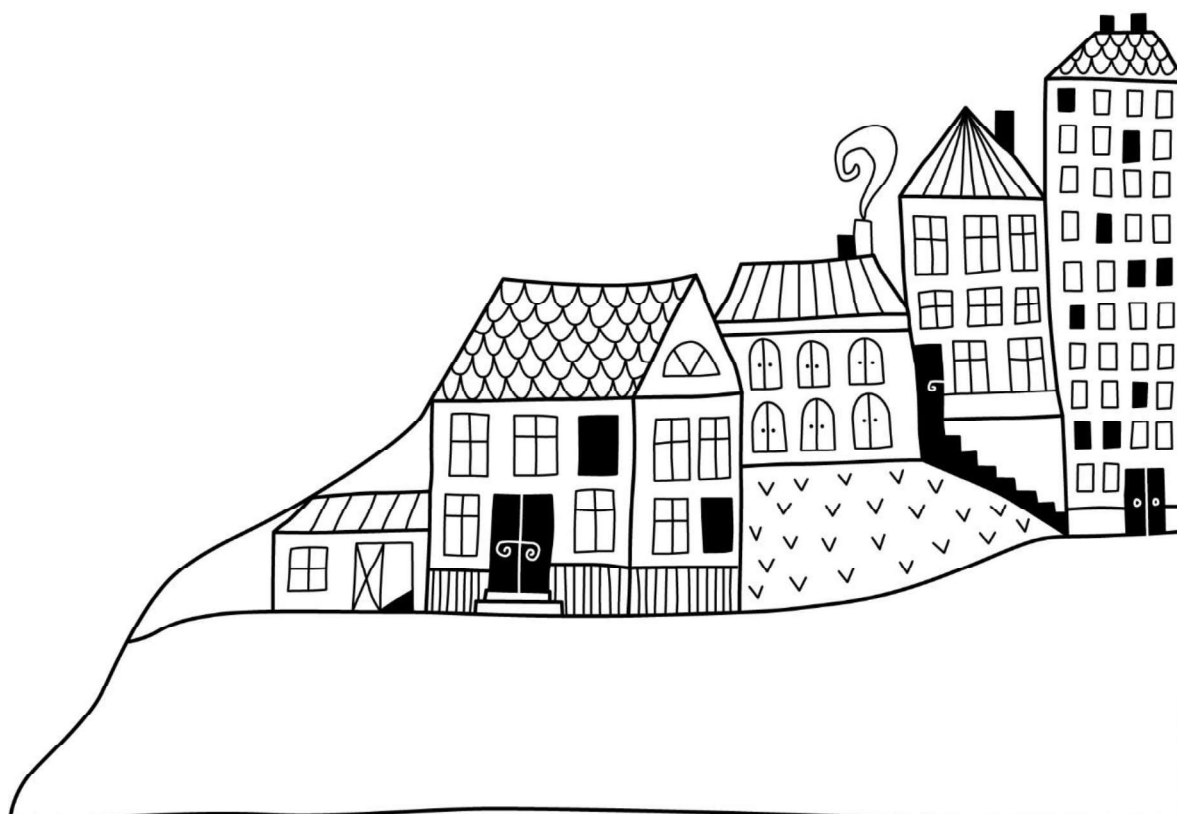


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pumpan får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Leif Bolander & Co AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	21
3 rum och kök	15
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	23	Varav 4 st kan användas för elbilsladdning
Antal p-platser	52	Varav 4 st kan användas för elbilsladdning.
Antal MC/moped-platser	5	

Total tomtarea 11 612 m²
Total bostadsarea 5 043 m²

Årets taxeringsvärde 82 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 82 000 000 kr



Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB/Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning
Uppsala Städpartner AB	Lokalvård
Telenor	Internet
Kone AB/Otis AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Tele2	Kabel-TV
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och avfall
Ventilationstjänst AB	Serviceavtal ventilation
Ragn Sells AB	Hushållsavfall
Vattenfall Kundenservice AB	El och Fjärrvärme

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 204 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen saknar en komplett underhållsplan.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Uppförande/renovering av grillplats	2017
Målning och upprustning soprum / cykelrum	2017
Målning fönster (hus 99=2017, hus 101-103=2018)	2017-2018
Besiktning skyddsrum	2019
Ombyggnad hiss, Fålhagsleden 99	2019
Genomgång och komplettering av växtlighet	2019
Renovering tvättstuga, Fålhagsleden 101	2020
Renovering av panel cykelförråd	2020
Byte av soprumsdörrar	2020
Plattsättning för plats bord	2020
Komplettering utomhusbelysning/strålkastare	2020
Injustering och byte av don	2021
Plattläggning gångar	2021
Renovering tvättstugor	2022
Byte fjärrvärmväxlare	2022
Montering takskydd	2022
Byte rökluckor	2022
Markytor	2022
Kulvertbyte	2022

Kontroll och besiktning gällande energi, lekplats, ventilation, radon samt hiss genomförs enligt lagstadgad intervall.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Filterbyte	4 728
Två nya fönster	38 400

Planerat underhåll	År
Spolning av avlopp	2024
Målning tak över entréer	2024
Rensning takrännor	2024



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	2024
Ewa Dagnesjö	Ledamot	2024
Björn Nordqvist	Ledamot	2024
Roland Löfling	Ledamot	2024
Björn Ax	Ledamot	2024
Lovisa Berg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Henriksson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Wallerström	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rita Löfling (sammankallande)	2024
Peder Zettergren	2024
Ove Henriksson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi kan inledningsvis konstatera att föreningen 2023 primärt haft ett fokus på föreningens löpande drift. Detta hänger samman med att 2022 var ett väldigt händelserikt år för föreningen med ett flertal större underhållsarbeten – såväl flera större planerade underhåll, men även ett par kostsamma projekt som blev akuta att utföra. Sammantaget innebar detta att föreningen under 2022 hade lika mycket kostnader för underhåll som vi normalt har under 2 - 3 år. Genomförd inbromsning av aktiviteter 2023, utifrån beskrivningen ovan, får anse ha fungerat smärtfritt. Detta beror dels på att vissa tänkta underhåll 2023 kom att genomföras redan 2022, dels på att vi 2023 varit förskonade från oplanerade dyrare underhållsbehov.

Just före sommaren sade föreningen upp befintligt avtal med HSB/Boservice gällande den fastighetsförvaltning vi köper av dem, men uppsägningen genomfördes med sex månaders uppsägningstid. Under hösten, när uppsägningstiden fortfarande löpte, skrevs ett nytt avtal mellan parterna där föreningen fick mer förmånliga villkor än i det gamla avtalet.

Vid halvårsskiftet 2023 skedde ett skifte i vicevärdrollen i föreningen. Ny vicevärd blev Ove Henriksson, men där även Björn Nordqvist och Roland Löfling tilldelades ett uppdrag att stödja Ove i dennes roll som vicevärd.

I början av hösten genomfördes garantimålningar relaterat till fönster och fönsterbleck på utsidan av lägenheterna i husen 101 och 103. Orsaken till detta var att en ursprunglig fönstermålning genomfördes 2018 för dessa hus, och 2023 var sista året föreningen kunde återropa garantin för att få åtgärdat där det flagnat. Motsvarande garantimålningar skedde 2022 för hus 99.

I november 2023 genomfördes OVK-kontroll i föreningens samtliga lägenheter. Detta handlar om obligatoriska kontrollbesiktningar av ventilation som enligt lag behöver ske vart tredje år för bostadsrättsföreningar. Vi kan konstatera att det förekom lägenheter i föreningen som fick "nedslag" och kräver ombesiktning under första halvåret 2024, men att det likväl var klart fler lägenheter som klarade besiktningen vid en första kontroll jämfört med närmast tidigare OVK-besiktningarna.

Såväl 2022 som 2023 har varit oroliga år i världen, och även oroligt nationellt relaterat till den svenska ekonomin. Inflationen har stigit kraftigt, och samma gäller räntenivåerna. Som en konsekvens av nämnda förändringar höjdes månadsavgifterna med 3,36 % från januari 2023. Här kan samtidigt konstateras att detta var första höjningen av månadsavgiften sedan 2012, liksom att höjningen 2023 var på klart lägre nivå än hur bostadsrättsföreningar i genomsnitt höjde sina avgifter 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3,36%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,6% från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 770 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 113	3 985	3 984	3 971	3 965
Resultat efter finansiella poster	335	-749	463	393	286
Soliditet %	41	40	41	39	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	90	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	770	745	745	745	745
Energikostnad kr/kvm	194	223	203	171	167
Sparande kr/kvm	188	238	271	283	304
Skuldsättning kr/kvm	3 380	3 442	3 602	3 760	4 015
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 380	3 442	3 602	3 760	4 015
Räntekänslighet %	4,4	4,6	4,8	5,0	5,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och fastighetsel.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 085 400	995 658	1 896 210	-749 296
Disposition enl. årsstämmobeslut			-749 296	749 296
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut		246 000	-246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut		-1 241 568	1 241 658	
Årets resultat				334 659
Vid årets slut	10 085 400	0	2 142 572	334 659

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 142 572
Årets resultat	334 659
Summa	2 477 231

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-246 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	43 128
Extra reservering till underhållsfonden	-1 500 000
Att balansera i ny räkning i kr	774 359

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 112 750	3 984 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 647	18 913
Summa rörelseintäkter		4 137 397	4 003 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 352 398	-3 618 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 321	-163 692
Personalkostnader	Not 6	-140 387	-160 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-571 330	-578 895
Summa rörelsekostnader		-3 247 436	-4 522 319
Rörelseresultat		889 961	-518 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 621	5 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-556 923	-236 033
Summa finansiella poster		-555 302	-230 638
Resultat efter finansiella poster		334 659	-749 296
Årets resultat		334 659	-749 296

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 777 308	29 337 887
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	43 448	54 199
Summa materiella anläggningstillgångar		28 820 756	29 392 086
Summa anläggningstillgångar		28 820 756	29 392 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 451	0
Övriga fordringar	Not 12	51 148	51 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	216 888	178 076
Summa kortfristiga fordringar		273 487	229 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 379 965	779 734
Summa kassa och bank		1 379 965	779 734
Summa omsättningstillgångar		1 653 452	1 009 083
Summa tillgångar		30 474 208	30 401 169



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll		0	995 658
Summa bundet eget kapital		10 085 400	11 081 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 142 572	1 896 210
Årets resultat		334 659	-749 296
Summa fritt eget kapital		2 477 231	1 146 914
Summa eget kapital		12 562 631	12 227 972
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 710 984	5 973 682
Summa långfristiga skulder		11 710 984	5 973 682
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 332 691	11 383 885
Leverantörsskulder		313 170	244 081
Skatteskulder	Not 16	9 902	7 679
Övriga skulder	Not 17	35 517	19 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	509 313	544 577
Summa kortfristiga skulder		6 200 594	12 199 515
Summa eget kapital och skulder		30 474 208	30 401 169



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	334 659	-749 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	571 330	578 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	905 989	-170 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-44 138	533
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	52 272	176 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	914 124	6 932
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-313 892	-805 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-313 892	-805 189
Årets kassaflöde	600 232	-798 257
Likvidamedel vid årets början	779 734	1 577 991
Likvidamedel vid årets slut	1 379 965	779 734
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) 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	86
Garagebyggnad 2008	Linjär	20
Garagebyggnad 2009	Linjär	20
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Parkeringsplatser	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	12
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 883 080	3 757 008
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	107 940	107 940
Hyror, p-platser	120 030	117 750
Hyror, övriga	1 000	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-150
Summa nettoomsättning	4 112 750	3 984 748

I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten och gruppavtal på tv-tjänster och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	18 170	16 334
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	-21
Övriga rörelseintäkter	6 500	2 600
Summa övriga rörelseintäkter	24 647	18 913

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-43 128	-1 368 704
Reparationer	-204 104	-132 111
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 476	-127 596
Försäkringspremier	-86 253	-75 003
Kabel- och digital-TV	-286 423	-283 463
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 860	-2 440
Serviceavtal	-43 349	-36 922
Obligatoriska besiktningar	-90 555	-10 447
Snö- och halkbekämpning	-33 830	-8 984
Förbrukningsinventarier	-3 037	-9 778
Fordons- och maskinkostnader	-86	-105
Vatten	-215 094	-237 651
Fastighetsel	-264 476	-412 552
Uppvärmning	-499 488	-474 576
Sophantering och återvinning	-160 371	-173 672
Förvaltningsarvode drift	-280 869	-264 798
Summa driftskostnader	-2 352 398	-3 618 802



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-106 198	-103 925
IT-kostnader	-1 154	-954
Arvode, yrkesrevisorer	-22 525	-21 313
Övriga förvaltningskostnader	-17 188	-10 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 688	-12 558
Representation	-2 979	-1 622
Kontorsmateriel	-9 841	-90
Telefon och porto	0	-64
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Bankkostnader	-3 683	-2 600
Övriga externa kostnader	-68	-10 313
Summa övriga externa kostnader	-183 321	-163 692

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-28 682	-38 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-83 701	-95 012
Övriga personalkostnader	-3 750	0
Sociala kostnader	-24 254	-27 293
Summa personalkostnader	-140 387	-160 930

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-407 524	-407 524
Avskrivning Markanläggningar	-78 295	-78 295
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 376	-12 941
Avskrivning Installationer	-5 375	-5 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-571 330	-578 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	558	5 290
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	51
Övriga ränteintäkter	991	54
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 621	5 395



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-556 923	-236 033
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-556 923	-236 033

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	1 630 736	1 630 736
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 282 029	40 282 029

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 612 760	-8 205 236
Anslutningsavgifter	-141 088	-141 088
Tillkommande utgifter	-1 046 640	-971 880
Markanläggningar	-1 143 654	-1 065 360
	-10 944 142	-10 383 563

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-407 524	-407 524
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Årets avskrivning markanläggningar	-78 295	-78 295
	-560 579	-560 579

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 504 721** **-10 944 142****Restvärde enligt plan vid årets slut****28 777 308** **29 337 887****Varav**

Byggnader	26 094 721	26 502 245
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	373 800	448 560
Markanläggningar	408 787	487 082

Taxeringsvärden

Bostäder	82 000 000	82 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**82 000 000** **82 000 000**

varav byggnader

55 000 000 55 000 000

varav mark

27 000 000 27 000 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	523 965	523 965
Installationer	64 500	64 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	588 465	588 465
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-518 589	-505 647
Installationer	-15 677	-10 302
	-534 266	-515 949
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 376	-12 941
Installationer	-5 375	-5 375
	-10 751	-18 316
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-523 965	-518 589
Installationer	-21 052	-15 677
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-545 017	-534 266
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 448	54 199
Varav		
Inventarier och verktyg	0	5 376
Installationer	43 448	48 823

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 148	51 273
Summa övriga fordringar	51 148	51 273

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 015	86 253
Förutbetalda driftkostnader	12 499	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 313	25 981
Förutbetald vattenavgift	22 836	10 405
Förutbetald renhållning	11 312	6 951
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 913	48 486
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 888	178 076



Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 359	1 242
Transaktionskonto	1 376 606	778 492
Summa kassa och bank	1 379 965	779 734

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 043 675	17 357 567
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-87 754	-240 768
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 244 937	-11 143 117
Långfristig skuld vid årets slut	11 710 984	5 973 682

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,63%	2024-02-14	2 094 365,00	0,00	200 000,00	1 894 365,00
SBAB	4,99%	2024-05-10	3 375 403,00	0,00	24 831,00	3 350 572,00
SBAB	3,90%	2025-01-14	3 869 379,00	0,00	25 329,00	3 844 050,00
SBAB	3,56%	2025-11-12	4 120 085,00	0,00	40 800,00	4 079 285,00
SBAB	3,61%	2028-01-14	3 898 335,00	0,00	22 932,00	3 875 403,00
Summa			17 357 567,00	0,00	313 892,00	17 043 675,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 87 754 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 1 894 365 kr och 3 350 572 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 15 468 475 kr.

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	1 116
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	133 476	127 596
Debiterad preliminärskatt	-123 574	-121 033
Summa skatteskulder	9 902	7 679

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	35 517	19 294
Summa övriga skulder	35 517	19 294



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	3 299
Upplupna räntekostnader	23 317	21 852
Upplupna driftskostnader	24 612	10 327
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 625	11 766
Upplupna elkostnader	26 319	61 099
Upplupna värmekostnader	77 599	73 856
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	0	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 656	375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 185	330 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 313	544 577

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Senaste åren har relativt mycket förändrats kopplat till lagstiftning för bostadsrättsföreningar. Detta har medfört att Pumpans nuvarande föreningsstadgar delvis är inaktuella. Dock är detta inte kortsiktigt ett problem, då vi givetvis ändå följer ny lagstiftning. Likväl är det en prioriterad fråga att under 2024 synkronisera så att föreningen får nya stadgar som överensstämmer med lagstiftningen.

I februari 2024 höjdes månadsavgifterna med 2,6 %, samtidigt som kostnaden för att hyra p-plats och garage höjdes med 25 kr/månad (första höjningen gällande parkering sedan 2012).

Under februari 2024 fick föreningen vid en hissbesiktning av ett externt företag ett ”nedslag” för en av våra tre hissar. Detta medförde ett behov av att skyndsamt åtgärda detta hissproblem, något som hanterades genom snabbt utfört arbete av vår hissarbetspartner Otis. Det problem som anmärkningen i besiktningsprotokollet gällde är därigenom löst, och skall inte riskera att återkomma.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



Jonny Eliasson



Lovisa Berg



Roland Löfling



Björn Ax



Ewa Dagnesjö



Björn Nordqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelse



Hans Wallerström

Verifikat

Transaktion 09222115557516626032

Dokument

Brf Pumpan, Årsredovisning 2023

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-05-02 12:58:19 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)

Färdigställt 2024-05-02 23:23:46 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)

Riksbyggen

Signerare

Jonny Eliasson (JE)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonny Eliasson', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonny Roland Eliasson"

Signerade 2024-05-02 13:00:50 CEST (+0200)

Lovisa Berg (LB)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lovisa Berg', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lovisa Emelie Berg"

Signerade 2024-05-02 13:31:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516626032

Roland Löfling (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLAND KARL JOHAN LÖFLING"

Signerade 2024-05-02 21:39:10 CEST (+0200)

Björn Ax (BA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN ERIK AX"

Signerade 2024-05-02 17:31:29 CEST (+0200)

Ewa Dagnesjö (ED)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA MARGARETA DAGNESJÖ"

Signerade 2024-05-02 17:10:48 CEST (+0200)

Björn Nordqvist (BN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN WILHELM NORDQVIST"

Signerade 2024-05-02 13:23:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516626032

Hans Wallerström (HW)



A handwritten signature in dark blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS WALLERSTRÖM"
Signerade 2024-05-02 23:23:46 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 maj 2024

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

HANS WALLERSTRÖM

a476e4d4-4c8d-4607-8a97-0fd5ef6f7f53 - 2024-05-03 15:40:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 25bd7d22-41dc-492b-8575-d3c233854a0c - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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, fastighetsservice 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

