

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 780 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.

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 p-platser	3	MC/Moped-platser.

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 Kundservice 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 220 tkr och planerat underhåll för 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Nov 2024 slutfördes arbetet med en uppdaterad 50 årig underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Byggnation av garageplatser	2008-2009
Installation av säkerhetsdörrar	2009
Värmereglering i lägenheterna	2010-2011
Stamspolning	2012
Fönsterbyte översta våningen	2012-2015
Byte av armaturer tvättstugor, cykelrum & sophus	2013
Inbyggnad av yttre källartrappa, Fålhagsleden 101	2014
Ny panel 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 fönster (hus 99=2017, hus 101-103=2018)	2017-2018
Besiktning skyddsrum	2019

Beskrivning	År
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 fjärrvärmeväxlare	2022
Montering takskydd	2022
Byte rökluckor	2022
Markytor	2022
Kulvertbyte	2022
Filterbyten	2023
Två nya fönster	2023

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Tvättmaskin PODAB)	66 387
Huskropp utvändigt (Målning entrétak)	24 676
Garage och p-platser (Målning linjer)	12 500

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	2025
Lovisa Berg	Sekreterare	2025
Roland Löfling	Vice ordförande	2025
Astrid Gunnarsson	Ledamot	2025
Eva Dagnesjö	Ledamot	2025
Björn Nordqvist	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Wallerström	Revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Villar	2025
Ove Henriksson (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi kan konstatera att 2024 varit ett förhållandevis lugnt år för brf Pumpan relaterat till underhåll och större projekt.

Alldeles i inledningen av 2024 så genomfördes en installation av starkare belysning vid de utomhusförråd som finns bredvid hus 99, bland annat för att minska inbrottsrisken.

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.

Just före sommaren sade föreningen upp avtalet med Riksbyggen gällande ekonomisk förvaltning, och allmänt administrativt stöd, där uppsägningen genomfördes med sex månaders uppsägningstid. Under hösten skedde en mindre upphandlingsprocess kring ekonomisk förvaltning, där HSB Uppsala gav det för föreningen mest attraktiva erbjudandet. Konsekvensen blev således att från årsskiftet 2024/2025 är HSB Uppsala vår nya ekonomiska förvaltare.

Under hösten 2024 gjorde föreningen en upphandling från HSB Uppsala angående att köpa stöd från dessa angående upprättande av föreningens underhållsplan. Dessa underhållsplaner har styrelsen i föreningen historiskt upprättat på egen hand med årliga uppdateringar. Det har senaste tiden funnits önskemål bland annat från föreningens revisor att bostadsrättsföreningen bör ha en underhållsplan som visar kommande behov av underhåll 50 år framåt i tiden. Beaktat att detta är en tydligt längre tidsram än vad föreningen tidigare gjort våra planer utifrån, så bedömdes förtjänsterna vara stora att anlita stöd från en aktör med vana att upprätta med så lång planeringshorisont.

Tidigt i höstas anslöt sig brf Pumpan som medlem i organisationen "Bostadsrätterna", som bland annat ger enklare juridisk rådgivning till styrelserepresentanter där föreningen är medlemmar. Föreningen har förhandlat sig fram till gratis medlemskap hösten 2024, och hela 2025. Den vanlige boende i föreningen märker främst av medlemskapet utifrån att alla boende 4 gånger/år får tidningen "din bostadsrätt" i brevinkastet.

I november 2024 installerades nya laddningsstolpar i föreningen. Som tidigare möjliggör laddningsstolparna maximalt för åtta boende att ladda sin el-bil (fyra platser utomhus, fyra i garage). Skillnaden med de nya stolparna är att de har modernare teknisk lösning, och där det bland annat går att mäta exakt el-förbrukning för respektive p-plats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 2,6%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,14 % från och med 2025-04-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 8 st)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 247	4 131	4 001	4 003	4 001
Resultat efter finansiella poster*	212	335	-749	463	393
Soliditet %*	42	41	40	41	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	90	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	788	770	745	745	745
Energikostnad kr/kvm*	228	194	223	203	171
Sparande kr/kvm*	175	188	238	271	283
Skuldsättning kr/kvm*	3 316	3 380	3 442	3 602	3 760
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 316	3 380	3 442	3 602	3 760
Räntekänslighet %*	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0

* obligatoriska nyckeltal

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 085 400	0	2 142 572	334 659
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			334 659	-334 659
Reservering underhållsfond		246 000	-246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 128	43 128	
Årets resultat				211 755
Vid årets slut	10 085 400	1 702 872	774 359	211 755

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	774 359
Årets resultat	211 755
Summa	986 114

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-246 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	103 563
Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	843 677

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 246 852	4 130 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	6 500
Summa rörelseintäkter		4 247 752	4 137 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 457 813	-2 352 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 744	-183 321
Personalkostnader	Not 6	-168 248	-140 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-568 140	-571 330
Summa rörelsekostnader		-3 378 945	-3 247 436
Rörelseresultat		868 806	889 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 129	1 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-658 179	-556 923
Summa finansiella poster		-657 051	-555 302
Resultat efter finansiella poster		211 755	334 659
Årets resultat		211 755	334 659

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 529 418	28 777 308
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	38 073	43 448
Summa materiella anläggningstillgångar		28 567 491	28 820 756
Summa anläggningstillgångar		28 567 491	28 820 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18	5 451
Övriga fordringar	Not 12	95 846	51 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	104 129	216 888
Summa kortfristiga fordringar		199 993	273 487
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 295 582	1 379 965
Summa kassa och bank		1 295 582	1 379 965
Summa omsättningstillgångar		1 495 576	1 653 452
Summa tillgångar		30 063 066	30 474 208



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll	1 702 872	0
Summa bundet eget kapital	11 788 272	10 085 400
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	774 359	2 142 572
Årets resultat	211 755	334 659
Summa fritt eget kapital	986 114	2 477 231
Summa eget kapital	12 774 386	12 562 631
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 710 984
Summa långfristiga skulder	3 823 710	11 710 984
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 332 691
Leverantörsskulder	90 728	313 170
Skatteskulder	Not 16	9 902
Övriga skulder	Not 17	35 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	509 313
Summa kortfristiga skulder	13 464 970	6 200 594
Summa eget kapital och skulder	30 063 066	30 474 208

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	868 806	889 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	568 140	571 330
	1 436 946	1 461 291
Erhållen ränta	1 129	1 621
Erlagd ränta	-658 329	-555 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 746	907 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	73 494	-44 138
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-299 436	50 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 803	914 124
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-314 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-314 875	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-323 311	-313 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-323 311	-313 892
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-84 383	600 232
Likvida medel vid årets början	1 379 965	779 734
Likvida medel vid årets slut	1 295 582	1 379 965

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 975 744	3 883 080
Hyror, lokaler	2 200	1 200
Hyror, garage	114 265	107 940
Hyror, p-platser	138 035	120 030
Hyror, övriga	0	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 950	-500
Övriga ersättningar	20 559	18 170
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-23
Summa nettoomsättning	4 246 852	4 130 897

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	900	6 500
Summa övriga rörelseintäkter	900	6 500

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-103 563	-43 128
Reparationer	-219 821	-204 104
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 920	-133 476
Försäkringspremier	-94 015	-86 253
Kabel- och digital-TV	-288 053	-286 423
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 192	-7 860
Serviceavtal	-36 097	-43 349
Obligatoriska besiktningar	-11 967	-90 555
Snö- och halkbekämpning	-20 780	-33 830
Förbrukningsinventarier	-5 778	-3 037
Fordons- och maskinkostnader	-162	-86
Vatten	-282 971	-215 094
Fastighetsel	-268 043	-264 476
Uppvärmning	-597 570	-499 488
Sophantering och återvinning	-139 153	-160 371
Förvaltningsarvode drift	-248 728	-280 869
Summa driftskostnader	-2 457 813	-2 352 398

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-109 253	-106 198
IT-kostnader	-2 101	-1 154
Arvode, yrkesrevisorer	-33 475	-22 525
Övriga förvaltningskostnader	-5 531	-17 188
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 196	-19 688
Representation	-3 433	-2 979
Kontorsmateriel	-6 757	-9 841
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-31	0
Bankkostnader	-4 204	-3 683
Övriga externa kostnader	-14	-68
Summa övriga externa kostnader	-184 744	-183 321

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-32 528	-28 682
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-104 765	-83 701
Övriga personalkostnader	-750	-3 750
Sociala kostnader	-30 205	-24 254
Summa personalkostnader	-168 248	-140 387

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-407 524	-407 524
Avskrivning Markanläggningar	-80 481	-78 295
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 376
Avskrivning Installationer	-5 375	-5 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-568 140	-571 330

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	558
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	72
Övriga ränteintäkter	1 090	991
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 129	1 621

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-658 029	-556 923
Övriga räntekostnader	-150	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-658 179	-556 923

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
	40 282 029	40 282 029
Årets anskaffningar		
Markanläggning	314 785	0
	314 785	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 596 814	40 282 029

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 020 284	-8 612 760
Anslutningsavgifter	-141 088	-141 088
Tillkommande utgifter	-1 121 400	-1 046 640
Markanläggningar	-1 221 949	-1 143 654
	-11 504 721	-10 944 142
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-407 524	-407 524
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Årets avskrivning markanläggningar	-80 481	-78 295
	-562 765	-560 579
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 067 486	-11 504 721
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 529 418	28 777 308

Varav

Byggnader	25 687 196	26 094 721
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	299 040	373 800
Markanläggningar	643 181	408 787

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde	82 000 000	82 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	523 965	523 965
Installationer	64 500	64 500
	588 465	588 465
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	588 465	588 465
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–523 965	–518 589
Installationer	–21 052	–15 677
	–545 017	–534 266
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	–5 376
Installationer	–5 375	–5 375
	–5 375	–10 751
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	–523 965	–523 965
Installationer	–26 427	–21 052
	–550 392	–545 017
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–550 392	–545 017
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 073	43 448
Varav		
Installationer	38 073	43 448

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	95 846	51 148
Summa övriga fordringar	95 846	51 148

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 839	94 015
Förutbetalda driftkostnader	9 519	12 499
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	27 313
Förutbetald vattenavgift	0	22 836
Förutbetald renhållning	4 374	11 312
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 397	48 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 129	216 888

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 323	3 359
Bankmedel	265 222	0
Transaktionskonto	1 029 038	1 376 606
Summa kassa och bank	1 295 582	1 379 965

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 720 364	17 043 675
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 862	-87 754
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 869 792	-5 244 937
Långfristig skuld vid årets slut	3 823 710	11 710 984

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,90%	2024-02-14	1 894 365,00	-1 894 365,00	0,00	0,00
SBAB		2024-08-10	3 350 572,00	-3 344 050,00	6 522,00	0,00
SBAB	3,90%	2025-01-14	3 844 050,00	0,00	27 425,00	3 816 625,00
SBAB	3,19%	2025-02-12	0,00	3 344 050,00	20 363,00	3 323 687,00
SBAB	2,94%	2025-02-14	0,00	1 894 365,00	200 000,00	1 694 365,00
SBAB	3,56%	2025-11-12	4 079 285,00	0,00	44 170,00	4 035 115,00
SBAB	3,61%	2028-01-14	3 875 403,00	0,00	24 831,00	3 850 572,00
Summa			17 043 675,00	0,00	323 311,00	16 720 364,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 26 862 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 3 323 687 kr, 4 035 115 kr, 3 816 625 kr och 1 694 365 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 15 114 839 kr.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	136 920	133 476
Debiterad preliminärskatt	-123 574	-123 574
Summa skatteskulder	13 346	9 902

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	32 374	35 517
Summa övriga skulder	32 374	35 517

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 167	23 317
Upplupna driftskostnader	7 255	24 612
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 625
Upplupna elkostnader	27 660	26 319
Upplupna värmekostnader	79 821	77 599
Upplupna revisionsarvoden	28 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 656
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 940	327 185
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431 868	509 313

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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.

Det underlättar samtidigt om stadgarna harmoniserar med det innehåll som den ekonomiska förvaltaren rekommenderar angående stadgeutseende. Vi valde därför ifjol invänta att arbeta fram nya stadgar för föreningen, utifrån att det var hyfsat sannolikt att vi till 2025 skulle få ny ekonomisk förvaltare.

Nu när bytet till HSB Uppsala har skett gällande ekonomisk förvaltning så är det en prioriterad fråga att under 2025 synkronisera så att föreningen får nya stadgar som överensstämmer med lagstiftningen.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Jonny Eliasson



Roland Löfling



Eva Dagnesjö



Lovisa Berg



Astrid Gunnarsson



Björn Nordqvist

Min revisionsberättelse har lämnats



Hans Wallerström

Verifikat

Transaktion 09222115557546166513

Dokument

Brf Pumpan, Årsredovisning 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-05-07 17:25:30 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2025-05-08 15:37:14 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Jonny Eliasson (JE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonny Roland Eliasson"
Signerade 2025-05-07 17:28:50 CEST (+0200)

Lovisa Berg (LB)



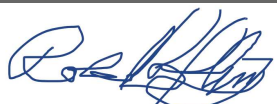
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lovisa Emelie Berg"
Signerade 2025-05-07 17:41:59 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546166513

Roland Löfling (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND KARL JOHAN LÖFLING"
Signerade 2025-05-07 18:53:34 CEST (+0200)

Astrid Gunnarsson (AG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ASTRID GUNNARSSON"
Signerade 2025-05-07 18:16:41 CEST (+0200)

Eva Dagnesjö (ED)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
MARGARETA DAGNESJÖ"
Signerade 2025-05-08 06:47:03 CEST (+0200)

Biörn Nordqvist (BN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN WILHELM NORDQVIST"
Signerade 2025-05-07 17:33:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546166513

Hans Wallerström (HW)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', positioned below a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS WALLERSTRÖM"
Signerade 2025-05-08 15:37:14 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 2024.

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 2024 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.

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 Pumpen för år 2024 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 8 maj 2025

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

Hans Wallerström
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 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 20,6 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

