

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Pumpan
Org nr: 716422-2288



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pumpan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 139% till 107%. Minskningen beror på att föreningen planerar genomföra en extra amortering på 500 tkr i april 2020.

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 854 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 fullvärdesförsäkrad i Folksam via Leif Bolander & Co AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
36	21	15	12	84

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
23	49

Total tomtarea 11 612 m²

Bostäder bostadsrätt 5 043 m²

Total bostadsarea 5 043 m²

Årets taxeringsvärde 56 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 800 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning
Uppsala Städpartner AB	Lokalvård
Telenor	Internet
Kone AB	Hisservice
Otis AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och avfall
Ventilationstjänst AB	Serviceavtal ventilation
Ragn Sells AB	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 97 tkr och planerat underhåll för 679 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Skyddsrum	118 828
Tvättstuga	51 394
Ombyggnad hiss	426 249
Huskropp utvändigt, målning entrétak	10 063
Utformning rabatter och plantering träd	72 750

Planerat underhåll

	År
Renovering av en tvättstuga	2020
Laddplats för el-fordon	2020
Renovering MC/Moped-garage	2020
Rensning takrännor	2020
Målning stuprör	2020
Stensättning vid extrabord	2020

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	2020
Lena Westerlund	Sekreterare	2020
Ove Henriksson	Vice ordförande	2020
Roland Löfling	Kassör	2020
Ewa Dagnesjö	Ledamot	2020
Björn Nordqvist	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Wallerström	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rita Löfling (sammankallande)	2020
Peder Zettergren	2020
Kristina Fransson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett flertal år har föreningen haft problem med hissen i hus 99, vilket över åren inneburit perioder där hissen varit ur funktion. Hösten 2018 fattades ett beslut om att genomföra en större renovering/modernisering av hissen, och där detta arbete utfördes under några veckor i januari 2019. Arbetet i sig flöt på bra, men likväl inträffade flera hisstopp de nästkommande månaderna. Även om dessa stopp gick på garantin, och inte kostade föreningen extra, skapades viss irritation att allt inte blivit bra trots denna satsning. Vid en större kontroll i maj 2019 identifierades ett fel som inte upptäckts tidigare. Efter åtgärd av detta fel har denna hiss fungerat fullt ut tillfredsställande.

I augusti 2018 genomfördes en extern besiktning av föreningens skyddsrum, d v s en besiktning av den yta på källarplanet i hus 101 där många föreningsmedlemmar har sina lägenhetsförråd. Vi fick beröm att föreningens skyddsrum var i bättre skick än flertalet andra bostadsrättsföreningar i Uppsala. Likväl fick föreningen nedslag på en del punkter, något som krävde åtgärder och ny besiktning. Föreningen utsåg efter en upphandling att anlita samma företag som gjort 2018 års besiktning att lösa nämnda "nedslag". Detta arbete skedde under några veckor perioden februari-mars 2019. Eftersom åtgärdande företag även hade ombesiktningsansvaret var det självklart att föreningen fick skyddsrummet godkänt när arbetet var klart.

Föreningen valde under hösten 2019 att göra en beställning från företaget Miljöbelysning AB på fyra laddningsstationer för el-bilar (vilket motsvarar el-bilsladdningsmöjlighet för åtta platser). Bakgrunden till beställningen handlar dels om att staten under en kort period subventionerar investeringar av laddningsstationer med 50 procent av kostnaden, dels på positivt gensvar från en enkät riktad till medlemmar i föreningen kring deras syn på frågan. Installation sker i början av 2020.

En relativt stor satsning skedde under året på föreningens uteområden. Fyra nya träd blev planterade, liksom ett antal buskar. Åtgärderna genomfördes både på fram- och baksidan av tomten.

I oktober 2019 genomförde föreningen en nystart när det gäller bokningen till våra två tvättstugor. Nya kolvar införskaffades, och gamla blev ogiltiga. Med det nya systemet har alla kolvar ett unikt lås, och samtliga kolvar är numrerade med lägenhetsnumret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

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

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 965	3 963	3 965	3 967	3 967
Resultat efter finansiella poster	286	202	553	383	67
Årets resultat	286	202	553	383	67
Balansomslutning	32 967	33 538	33 834	34 049	34 171
Soliditet %	37	35	34	33	31
Likviditet %	107	139	148	111	94
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	745	745	745	745
Lån, kr/m ²	4 015	4 163	4 300	4 394	4 539

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 085 400	806 194	741 192	202 265
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		150 000	-150 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			202 265	-202 265
Reservering underhållsfond		137 400	-137 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-452 078	452 078	
Årets resultat				286 124
Vid årets slut	10 085 400	641 516	1 108 135	286 124

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 108 135
Årets resultat	286 124
Summa	1 394 258

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-587 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	679 284
Extra fondavsättning	-100 000
Att balansera i ny räkning i kr	1 386 542

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 965 434	3 962 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 442	16 657
Summa rörelseintäkter		3 990 876	3 979 363
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 557 381	-2 670 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 631	-150 846
Personalkostnader	Not 6	-185 706	-164 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-568 084	-562 707
Summa rörelsekostnader		-3 466 803	-3 549 154
Rörelseresultat		524 073	430 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-237 968	-228 026
Summa finansiella poster		-237 949	-227 945
Resultat efter finansiella poster		286 124	202 265
Årets resultat		286 124	202 265

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 907 274	31 462 416
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	44 200	57 141
Summa materiella anläggningstillgångar		30 951 474	31 519 557
Summa anläggningstillgångar		30 951 474	31 519 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	255	305
Övriga fordringar	Not 13	51 495	46 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	126 299	152 126
Summa kortfristiga fordringar		178 049	198 718
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 837 788	1 820 035
Summa kassa och bank		1 837 788	1 820 035
Summa omsättningstillgångar		2 015 837	2 018 753
Summa tillgångar		32 967 311	33 538 310

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll		641 516	806 194
Summa bundet eget kapital		10 726 916	10 891 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 108 135	741 192
Årets resultat		286 124	202 265
Summa fritt eget kapital		1 394 258	943 457
Summa eget kapital		12 121 174	11 835 051
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 959 809	20 254 202
Summa långfristiga skulder		18 959 809	20 254 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 288 700	739 222
Leverantörsskulder	Not 17	129 657	504 517
Skatteskulder	Not 18	7 945	4 585
Övriga skulder	Not 19	32 742	44 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	427 283	156 434
Summa kortfristiga skulder		1 886 327	1 449 057
Summa eget kapital och skulder		32 967 311	33 538 310

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	86
Garagebyggnad 2008	Linjär	20
Garagebyggnad 2009	Linjär	20
Säkerhetsdörrar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 757 008	3 757 008
Hyror, bostäder	0	-750
Hyror, garage	102 240	101 940
Hyror, p-platser	108 960	102 615
Hyror, övriga	1 000	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 750	893
Summa nettoomsättning	3 965 434	3 962 706

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	19 900	16 744
Fakturerade kostnader	720	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	13
Övriga rörelseintäkter	4 825	-1 000
Summa övriga rörelseintäkter	25 442	16 657

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-679 284	-452 078
Reparationer	-96 742	-499 587
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 668	-112 308
Försäkringspremier	-60 127	-54 661
Kabel- och digital-TV	-293 170	-281 039
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 595	0
Serviceavtal	-9 994	0
Obligatoriska besiktningar	-13 810	-41 340
Snö- och halkbekämpning	-12 689	-13 165
Drift och förbrukning, övrigt	-11 691	0
Förbrukningsinventarier	-16 375	-8 989
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 053
Vatten	-157 970	-116 146
Fastighetsel	-237 309	-239 529
Uppvärmning	-446 358	-453 441
Sophantering och återvinning	-143 943	-135 146
Förvaltningsarvode drift	-260 656	-260 209
Summa driftkostnader	-2 557 381	-2 670 692

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-98 889	-98 200
Lokalkostnader	-1 445	-1 405
Resekostnader	-516	0
IT-kostnader	-984	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 513	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 773	-4 410
Kreditupplysningar	0	-2 265
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 143	-16 559
Representation	-4 044	0
Kontorsmateriel	-179	0
Bankkostnader	-2 150	-2 150
Övriga externa kostnader	1 005	-3 356
Summa övriga externa kostnader	-155 631	-150 846

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 613	0
Sammanträdesarvoden	-42 941	-42 887
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-107 700	-85 326
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 000
Sociala kostnader	-33 452	-33 696
Summa personalkostnader	-185 706	-164 909

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-407 524	-407 524
Avskrivning Markanläggningar	-72 858	-72 858
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 941	-7 565
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-568 084	-562 707

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	81

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-237 968	-227 634
Övriga räntekostnader	0	-352
Övriga finansiella kostnader	0	-40
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-237 968	-228 026

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 115 005	35 115 005
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	1 495 200	1 495 200
Anslutningsavgifter	141 088	141 088
Markanläggning	1 522 011	1 522 011
	40 173 304	40 173 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 173 304	40 173 304

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 982 663	-6 575 139
Anslutningsavgifter	-141 088	-141 088
Tillkommande utgifter	-747 600	-672 840
Markanläggningar	-839 537	-766 678
	-8 710 888	-8 155 745

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 266 030	-8 710 888
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

30 907 274	31 462 416
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	27 724 818	28 132 342
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	672 840	747 600
Markanläggningar	609 616	682 475

Taxeringsvärden

Bostäder	56 200 000	45 800 000
Totalt taxeringsvärde	56 200 000	45 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>11 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	523 965	459 259
	523 965	459 259
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	64 706
	0	64 706
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	523 965	523 965
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-466 824	-459 259
	-466 824	-459 259
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 941	-7 565
	-12 941	-7 565
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-479 765	-466 824
	-479 765	-466 824
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-479 765	-466 824
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 200	57 141
Varav		
Inventarier och verktyg	44 200	57 141

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	255	305
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	255	305

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	51 495	46 287
Summa övriga fordringar	51 495	46 287

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 140	60 127
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 241	24 081
Förutbetald vattenavgift	0	11 684
Förutbetald renhållning	0	8 931
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 918	47 302
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 299	152 126

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	159	3 000
Transaktionskonto	1 837 629	1 817 035
Summa kassa och bank	1 837 788	1 820 035

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 248 509	20 993 424
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 288 700	-739 222
Långfristig skuld vid årets slut	18 959 809	20 254 202

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,99%	2020-01-15	3 952 757,00	0,00	18 428,00	3 934 329,00
SBAB	0,86%	2020-01-15	3 973 821,00	0,00	16 682,00	3 957 139,00
SBAB	0,95%	2020-03-09	2 563 941,00	0,00	637 323,00	1 926 618,00
SBAB	1,01%	2020-03-09	2 291 336,00	0,00	24 719,00	2 266 617,00
SBAB	0,86%	2020-04-15	3 957 139,00	0,00	18 064,00	3 939 075,00
SBAB	1,90%	2022-12-09	4 254 430,00	0,00	29 699,00	4 224 731,00
Summa			20 993 424,00	0,00	744 915,00	20 248 509,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 788 700 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen planerar även genomföra en extra amortering med 500 000 kr. Även detta belopp betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	129 657	504 517
Summa leverantörsskulder	129 657	504 517

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	115 668	112 308
Debiterad preliminärskatt	-107 723	-107 723
Summa skatteskulder	7 945	4 585

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	32 742	43 295
Avräkning hyror och avgifter	0	1 005
Summa övriga skulder	32 742	44 299

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 782	8 326
Upplupna driftskostnader	9 535	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 593	0
Upplupna elkostnader	21 603	0
Upplupna värmekostnader	57 800	0
Upplupna revisionsarvoden	20 700	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	33 907
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	283 270	94 701
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 283	156 434

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I absoluta inledningen av 2020 installeras starkare strålkastare på föreningens parkering. Installationen hänger samman med att föreningen haft incidenter, främst andra halvåret 2019, då obehöriga personer vistats på vår parkering, där detta resulterat i såväl skadegörelse och stöld. Förhoppningen är att starkare belysning skall ge en preventiv effekt.

Som tidigare nämnts beslöt föreningen i slutet av 2019 att installera laddningsstationer för el-bil på föreningens parkering. Själva installationen av dessa laddningsstationer (i initialskedet för att möjliggöra åtta p-platser med laddningsmöjlighet) är planerad till januari 2020.

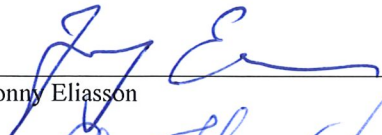
Under 2020 kommer en förnyad bygglovsansökan sändas in till Uppsala kommun angående inglasning av balkonger. Ambitionen är att få godkänt två varianter av inglasning. En av dessa kommer vara identisk med de inglasningar som redan finns i föreningen. För den andra lösningen kommer det ske samråd med de boende som är intresserade av inglasning. Föreningen hjälper till med att å föreningens vägnar ansöka om bygglov. Det är sedan respektive lägenhetsinnehavare som i ett senare skede själv beslutar, och betalar, för en eventuell inglasning på sin balkong.

Ett annat arbete som är planerat för 2020 är genomförandet av en radonmätning. Denna mätning kommer beröra en del av föreningens medlemmar, men inte alla. Urvalet av vilka medlemmar som berörs beror på var i fastigheten den enskilda lägenheten är belägen.

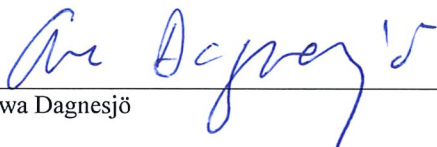
Styrelsens underskrifter

Uppsala 2020-03-13

Ort och datum

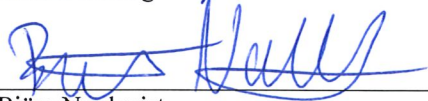

Jonny Eliasson


Ove Henriksson


Ewa Dagnesjö


Lena Westerlund


Roland Löfling


Björn Nordqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2019 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 30 mars 2020

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

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

