

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 967 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.

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

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	3	

Total tomtarea 11 612 m²

Bostäder bostadsrätt 5 043 m²

Total bostadsarea 5 043 m²

Årets taxeringsvärde 56 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 56 200 000 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/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 209 tkr och planerat underhåll för 459 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
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	2019	
Skyddsrum	2019	
Tvättstuga	2019	
Ombyggnad hiss	2019	
Målning entrétak	2019	
Rabatter och trädplantering	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstuga	203 014
Renovering cykelförråd	53 000
Soprumsdörrar	64 390
Plattsättning på gård	67 860
Utomhusbelysning/Strålkastare	70 965

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	2021
Ove Henriksson	Vice ordförande	2021
Roland Löfving	Kassör	2021
Lena Westerlund	Sekreterare	2021
Ewa Dagnesjö	Ledamot	2021
Björn Nordqvist	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Wallerström	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rita Löfving (sammanställande)	2021
Peder Zettergren	2021
Kristina Fransson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alldeles i början av 2020 skedde två förändringar som påverkade vår parkering. En av dessa var att föreningen placerade starkare strålkastarljus på p-platsoområdet, i syfte att skapa ökad trygghet och säkerhet. Nästan parallellt installerades även laddningsstolpar för el-bilar till vår parkering. Totalt fyra laddningsstolpar installerades, vilket motsvarar el-bilsladdningsmöjlighet för åtta platser. I detta sammanhang kan nämnas att föreningen beviljades statliga subventioner på 50 procent av föreningens investeringskostnader. Skälet till dessa subventioner berodde på att staten bedrev kampanj för att öka intresset i samhället för elbilar.

I början av hösten skapades även tre nya p-platser, som en konsekvens av ökad efterfrågan hos boende på p-platser. Styrelsen konstaterade samtidigt att det efter nämnda utökning av p-platser, är svårt att se möjligheter till att i framtiden kunna skapa ännu fler p-platser.

En viss strategiförändring skedde beträffande föreningens lån, när lånen skulle förlängas under våren 2020. Från att föreningen i ett stort antal år mestadels haft rörlig ränta, valde föreningen att tydligt öka andelen med bunden ränta (men fortfarande kommer föreningen ha ett par lån med rörlig ränta). I och med denna justering är majoriteten av föreningens lånebelopp bundet. Före 2020 var 2008 senaste året där bundna lån dominerade hos oss mot rörliga lån.

I mitten av april 2020 hände något historiskt, utifrån att det var första gången i föreningens drygt 30-åriga historia som en årsstämma hölls utomhus. Orsakerna var givetvis pandemin, vilket gjorde det såväl olämpligt som praktiskt omöjligt att boka lokal där vi normalt brukar ha vår årsstämma. Konceptet fungerar dock bra, och gensvaret var helt OK med strax under 20 deltagare.

Kring maj-juni genomfördes två renoveringssatsningar. Dels skedde renovering av det MC/mopedförråd som föreningen har, dels skedde renovering av tvättstugan i hus 101. Arbetet i tvättstugan innebar att maskinparken behölls, men att allt övrigt i tvättstugan fick uppfräschning.

Under sommaren skickades föreningens nya bygglovsansökan angående inglasade balkonger in till Uppsala kommun, och där denna ansökan beviljades under tidig höst. Bygglovets gäller en specifik modell, men inte samma inglasningstyp som tidigare gällt vid bygglov i föreningen. Således kommer föreningens hus framöver att prydas av två varianter av inglasning – men där den gamla modellen inte längre kan användas av medlemmar som är i färd att installera inglasning.

Hösten 2020 genomfördes ventilationsbesiktning (OVK) i vår förening, vilket är en besiktning som det är krav att bostadsrättsföreningar gör vart tredje år. Besiktningen blev inte fullt ut godkänd, vilket är fullt normalt utfall utifrån föreningens storlek. Glädjande var dock att klart färre lägenhet fick nedslag än förra gången. Arbetet med OVK kommer fortsätta i början av 2021.

På föreningens tomt installerades under 2020 stensatta rundlar, liksom att flera träd och buskar planterades.

Alldeles i slutet på året genomfördes en rutinändring beträffande matavfall/matrester. Förändringen skedde utifrån krav från Uppsala kommun, och innebär att matavfall numera endast skall slängas i papperspåsar – d v s att slänga mat i plastpåsar är inte längre tillåtet. En förvaringsplats där boende kan hämta nya papperspåsar för matavfall är installerad i alla tre husen, och finns direkt vid entrén, inne i de rum som markeras *Hissmaskinrum*, *Barnvagnsförråd*.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 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 2020 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 971	3 965	3 963	3 965	3 967
Resultat efter finansiella poster	393	286	202	553	383
Årets resultat	393	286	202	553	383
Balansomslutning	32 125	32 967	33 538	33 834	34 049
Soliditet %	39	37	35	34	33
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	17	107	139	148	111
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	112	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	745	745	745	745
Lån, kr/m ²	3 760	4 015	4 163	4 300	4 394

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

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	641 516	1 108 135	286 124
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			286 124	-286 124
Reservering underhållsfond		587 000	-587 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-679 284	679 284	
Årets resultat				392 651
Vid årets slut	10 085 400	649 232	1 386 542	392 651

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 386 542
Årets resultat	392 651
Summa	1 779 194

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-360 600
Ianspråktagande av underhållsfonden	459 229
Extra reservering till underhållsfonden	-200 000
Att balansera i ny räkning i kr	1 677 823

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 971 406	3 965 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 190	25 442
Summa rörelseintäkter		4 006 596	3 990 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 514 115	-2 557 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 843	-155 631
Personalkostnader	Not 6	-154 910	-185 706
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-574 823	-568 084
Summa rörelsekostnader		-3 400 691	-3 466 803
Rörelseresultat		605 905	524 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-213 258	-237 968
Summa finansiella poster		-213 254	-237 949
Resultat efter finansiella poster		392 651	286 124
Årets resultat		392 651	286 124

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 459 044	30 907 274
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	90 832	44 200
Summa materiella anläggningstillgångar		30 549 876	30 951 474
Summa anläggningstillgångar		30 549 876	30 951 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	150	255
Övriga fordringar	Not 13	53 343	51 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	170 226	126 299
Summa kortfristiga fordringar		223 719	178 049
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 351 836	1 837 788
Summa kassa och bank		1 351 836	1 837 788
Summa omsättningstillgångar		1 575 555	2 015 837
Summa tillgångar		32 125 431	32 967 311

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll		649 232	641 516
Summa bundet eget kapital		10 734 632	10 726 916
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 386 542	1 108 135
Årets resultat		392 651	286 124
Summa fritt eget kapital		1 779 194	1 394 258
Summa eget kapital		12 513 826	12 121 174
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 350 328	18 959 809
Summa långfristiga skulder		10 350 328	18 959 809
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 609 580	1 288 700
Leverantörsskulder	Not 17	165 578	129 657
Skatteskulder	Not 18	11 950	7 945
Övriga skulder	Not 19	35 966	32 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	438 203	427 283
Summa kortfristiga skulder		9 261 277	1 886 327
Summa eget kapital och skulder		32 125 431	32 967 311

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 757 008	3 757 008
Hyror, garage	105 765	102 240
Hyror, p-platser	109 148	108 960
Hyror, övriga	1 000	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-365	-24
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 150	-3 750
Summa nettoomsättning	3 971 406	3 965 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	29 479	19 900
Fakturerade kostnader	180	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-3
Övriga rörelseintäkter	5 551	4 825
Summa övriga rörelseintäkter	35 190	25 442

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-459 229	-679 284
Reparationer	-208 573	-96 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 036	-115 668
Försäkringspremier	-66 140	-60 127
Kabel- och digital-TV	-270 726	-293 170
Pcb/Radonsanering	-8 370	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 645	-1 595
Serviceavtal	-9 994	-9 994
Obligatoriska besiktningar	-106 043	-13 810
Snö- och halkbekämpning	-3 039	-12 689
Statuskontroll	-3 916	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 691
Förbrukningsinventarier	-3 251	-16 375
Vatten	-213 132	-157 970
Fastighetsel	-201 943	-237 309
Uppvärmning	-445 847	-446 358
Sophantering och återvinning	-143 025	-143 943
Förvaltningsarvode drift	-249 207	-260 656
Summa driftskostnader	-2 514 115	-2 557 381

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 963	-98 889
Lokalkostnader	0	-1 445
Resekostnader	-187	-516
IT-kostnader	-645	-984
Arvode, yrkesrevisor	-18 800	-21 513
Övriga förvaltningskostnader	-7 275	-5 773
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 906	-21 143
Representation	-1 817	-4 044
Kontorsmateriel	-1 175	-179
Bankkostnader	-2 075	-2 150
Övriga externa kostnader	0	1 005
Summa övriga externa kostnader	-156 843	-155 631

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 613
Sammanträdesarvoden	-31 007	-42 941
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 713	-107 700
Sociala kostnader	-29 190	-33 452
Summa personalkostnader	-154 910	-185 706

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-407 524	-407 524
Avskrivning Markanläggningar	-74 670	-72 858
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 941	-12 941
Avskrivning Installationer	-4 927	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-574 823	-568 084

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	19

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-213 258	-237 968
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-213 258	-237 968

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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
Årets anskaffningar		
Markanläggning	108 725	0
	108 725	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 282 029	40 173 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 390 187	-6 982 663
Anslutningsavgifter	-141 088	-141 088
Tillkommande utgifter	-822 360	-747 600
Markanläggningar	-912 395	-839 537
	-9 266 030	-8 710 888
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-407 524	-407 524
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Årets avskrivning markanläggningar	-74 670	-72 858
	-556 954	-555 142
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 822 984	-9 266 030
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 459 044	30 907 274
Varav		
Byggnader	27 317 293	27 724 818
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	598 080	672 840
Markanläggningar	643 671	609 616
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 200 000	56 200 000
Totalt taxeringsvärde	56 200 000	56 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	523 965	523 965
	523 965	523 965
Årets anskaffningar		
Installationer	64 500	0
	64 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	588 465	523 965
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-479 765	-466 824
	-479 765	-466 824
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 941	-12 941
Installationer	-4 927	0
	-17 868	-12 941
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-492 706	-479 765
Installationer	-4 927	0
	-497 633	-479 765
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-497 633	-479 765
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 832	44 200
Varav		
Inventarier och verktyg	31 259	44 200
Installationer	59 573	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	150	255
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	150	255

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	53 343	51 495
Summa övriga fordringar	53 343	51 495

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 431	66 140
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 241	24 241
Förutbetald vattenavgift	18 907	0
Förutbetald renhållning	8 088	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 009	35 918
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 550	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 226	126 299

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 354	159
Transaktionskonto	1 349 482	1 837 629
Summa kassa och bank	1 351 836	1 837 788

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 959 908	20 248 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-756 130	-1 288 700
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 853 450	-
Långfristig skuld vid årets slut	10 350 328	18 959 809

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	3 934 329,00	-3 934 329,00	0,00	0,00
SBAB	1,10%	2020-01-15	3 957 139,00	-3 952 757,00	4 382,00	0,00
SBAB	1,03%	2020-03-09	2 266 617,00	-2 260 124,00	6 493,00	0,00
SBAB	1,25%	2020-03-09	1 926 618,00	-1 759 241,00	167 377,00	0,00
SBAB	0,82%	2021-01-15	0,00	3 934 329,00	19 954,00	3 914 375,00
SBAB	0,82%	2021-01-15	0,00	3 952 757,00	13 682,00	3 939 075,00
SBAB	1,90%	2022-12-09	4 224 731,00	0,00	32 151,00	4 192 580,00
SBAB	0,64%	2023-05-09	3 939 075,00	0,00	519 562,00	3 419 513,00
SBAB	0,63%	2024-02-14	0,00	4 019 365,00	525 000,00	3 494 365,00
Summa			20 248 509,00	0,00	1 288 601,00	18 959 908,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 756 130 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	165 578	129 657
Summa leverantörsskulder	165 578	129 657

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	120 036	115 668
Debiterad preliminärskatt	-108 086	-107 723
Summa skatteskulder	11 950	7 945

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	35 966	32 742
Summa övriga skulder	35 966	32 742

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 295	10 782
Upplupna driftskostnader	21 924	9 535
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 109	23 593
Upplupna elkostnader	20 030	21 603
Upplupna värmekostnader	57 366	57 800
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 479	283 270
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	438 203	427 283

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

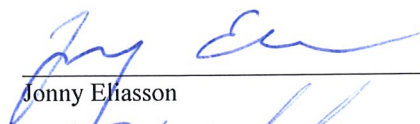
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

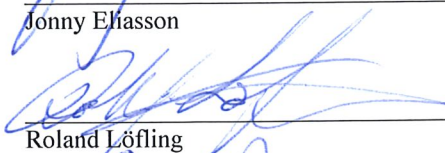
Ett arbete som genomförs med start i januari 2021 handlar om radonmätning. Denna mätning behöver bostadsrättsföreningar genomföra vart tionde år. Mätningen berör knappt hälften av föreningens medlemmar. Urvalet av vilka medlemmar som berörs styrs av var den enskilda lägenheten är belägen.

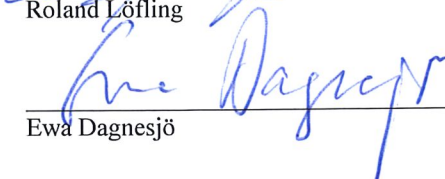
Som tidigare beskrivits genomfördes tvättstugerenovering i hus 101 under 2020. Nästa steg, vilket preliminärt sker våren 2021, genomförs motsvarande renovering i tvättstugan i hus 103.

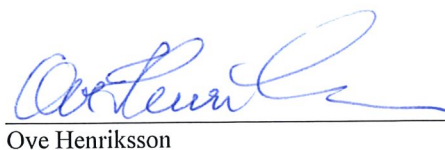
Styrelsens underskrifter

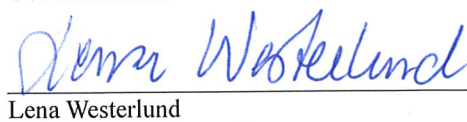
Uppsala 2021-03-07
Ort och datum

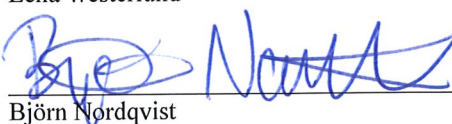

Jonny Eliasson


Roland Löffling

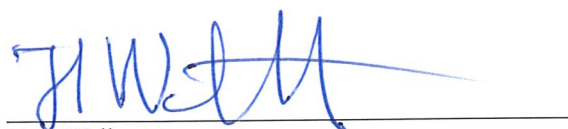

Ewa Dagnesjö


Ove Henriksson


Lena Westerlund


Björn Nordqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021.


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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pumpan för år 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 22 mars 2021

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

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 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

