
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Pumpan
Org nr: 716422-2288



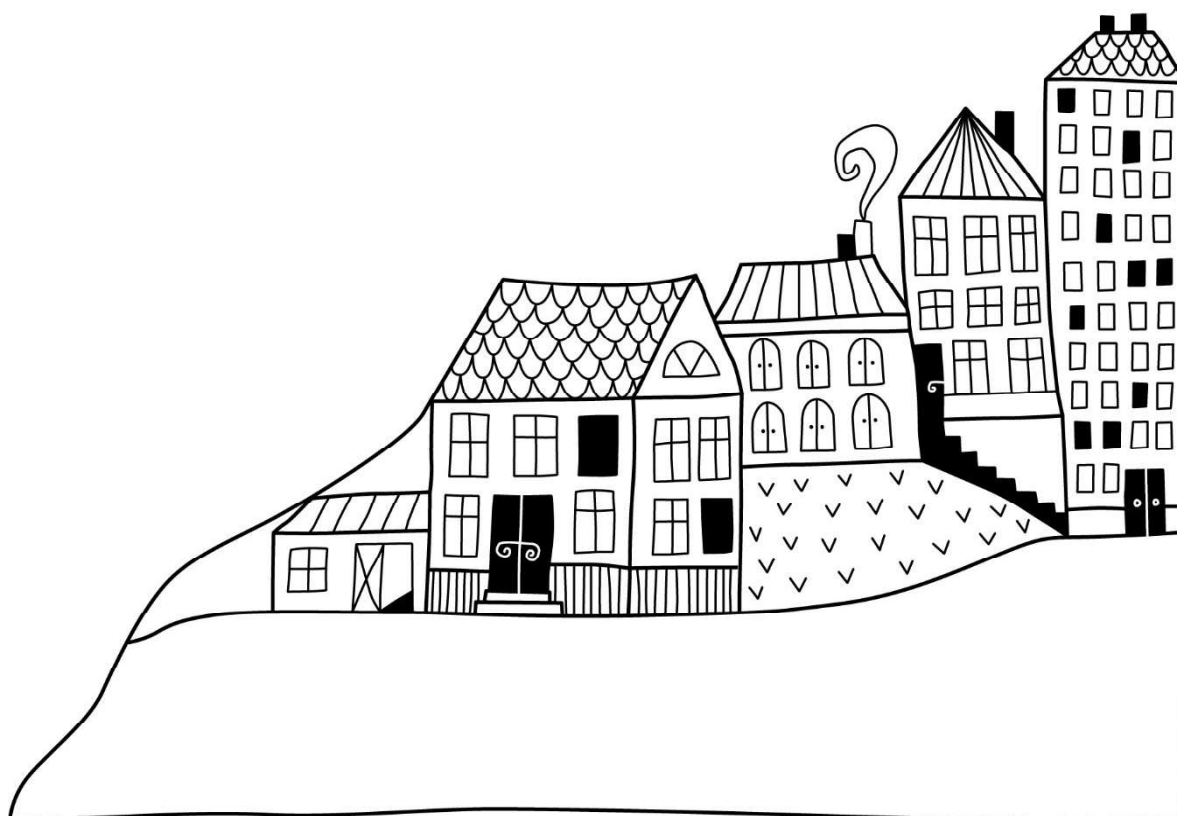


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pumpan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	23	Varav 4 st kan användas för elbilsladdning
Antal p-platser	52	Varav 4 st kan användas för elbilsladdning.
Antal MC/moped-platser	3	

Total tomtarea 11 612 m²
Total bostadsarea 5 043 m²

Årets taxeringsvärde 82 000 000 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
HSB/Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning
Uppsala Städpartner AB	Lokalvård
Telenor	Internet
Kone AB/Otis AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Tele2	Kabel-TV
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och avfall
Ventilationstjänst AB	Serviceavtal ventilation
Ragn Sells AB	Hushållsavfall
Vattenfall Kundenservice AB	El och Fjärrvärme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 527 tkr och planerat underhåll för 974 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
Uppförande/renovering av grillplats	2017
Målning och upprustning soprum / cykelrum	2017
Målning fönster (hus 99=2017, hus 101-103=2018)	2017-2018
Besiktning skyddsrum	2019
Ombyggnad hiss, Fålhagsleden 99	2019
Genomgång och komplettering av växtlighet	2019
Renovering tvättstuga, Fålhagsleden 101	2020
Renovering av panel cykelförråd	2020
Byte av soprumsdörrar	2020
Plattsättning för plats bord	2020
Komplettering utomhusbelysning/strålkastare	2020
Injustering och byte av don	2021
Plattläggning gångar	2021

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

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstugor	309 482
Byte fjärrvärmväxlare	347 875
Montering takskydd	43 313
Byte rökluckor	140 438
Markytor	132 966
Kulvertbyte	

Planerat underhåll	
	År
Stampsplning av avlopp	2023
Rensning av takrännor	2023
Målning av tak ovanför entréerna	2023
Målning av stuprör	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Eliasson	Ordförande	2023
Lena Westerlund	Sekreterare	2023
Ove Henriksson	Vice ordförande	2023
Ewa Dagnesjö	Ledamot	2023
Christoffer Ingelbratt	Ledamot	2023
Björn Nordqvist	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Löfling	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Wallerström	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rita Löfling (sammankallande)	2023
Peder Zettergren	2023
Kristina Fransson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 blev ett händelserikt år för föreningen med ett flertal större underhåll. Flertalet av dessa var planerade, men det uppkom även ett par större underhåll som inte fanns med i föreningens planering för året, men som blev akuta. Sammantaget innebar detta att föreningen under 2022 tog kostnader för underhållsarbete som tydligt överstiger vad föreningen normalt har för ett enskilt år. Detta kan dock samtidigt ses som en investering, och medföra att föreningen några år framåt kan antas ha underhållskostnader som blir på lägre nivåer per år än vad vi historiskt haft normalår, utifrån denna extrasatsning på underhåll 2022.

Den allra största händelsen, och som inte fanns med i planeringen för året, skedde allra första dagarna in i 2022. Det handlade om en större varmvattenskada som inträffade i en kulvert belägen utomhus mellan husen 99 och 101 på vår tomt. Arbetet med återställande pågick flera veckor och handlade både om grävarbete, och inköp och installation av ny kulvert. Under några veckor fanns även problem med vattentillförsel och tryck till vissa lägenheter i föreningen, som en direkt konsekvens av detta.

Problematiken med kulverten medförde även att utomhusytan i området runt entrén till hus 101 åsamkades skador. Lösningen på sistnämnda problem blev ett återställande av entrén i gott skick, och innebar samtidigt byggande av mindre mur och införscaffande av bänk i anslutning till entrén.

Under första kvartalet 2022 genomfördes renovering i tvättstugan i hus 103. Det handlade om motsvarande renoveringsarbete som 2020 genomfördes i tvättstugan i hus 101. Arbetet innebar inget byte av maskinparken, men medförde en standardhöjning av tvättstugan som fysisk lokal.

På försommaren inträffade ett kraftigt regnoväder som fick till konsekvens att det regnade in i trapphuset i hus 103, då takluckan på översta våningen brast. Händelsen medvetandegjorde föreningen om att det fanns brister kopplat till de rökluckor som finns i föreningens tre hus, men även brister relaterat till säkerheten på föreningens tak. Utifrån nämnda händelse åtgärdades dessa brister med hög prioritet.

Vid halvårsskiftet 2022 skedde ett skifte i vicevärdsrollen i föreningen. Björn Nordqvist som ett flertal år varit föreningens vicevärd slutade sitt uppdrag, och ersattes av Christoffer Ingelbratt.

Sommaren 2022 genomfördes även ett kostnadsmässigt större arbete i föreningens undercentral, och innebar att en värmeväxlare byttes ut till en modern modell. Investeringens syfte var att säkerställa att det i framtiden inte riskerar bli plötsliga stopp i värmeförseln i våra hus.



I början av hösten genomfördes garantimålningar relaterat till fönster och fönsterbleck på utsidan av lägenheterna i hus 99. Orsaken till detta var att målning genomförde 2017 i detta hus, och 2022 var sista året föreningen kunde åberopa garantin för att få åtgärdat där det flagnat. Motsvarande garantimålningar sker 2023 för de övriga två husen.

År 2022 var ett oroligt år i världen, och även oroligt nationellt relaterat till den svenska ekonomin. Inflationen steg kraftigt, och samma gjorde räntenivåerna. Som en konsekvens av nämnda förändringar beslöt föreningens styrelse under hösten 2022 att höja månadsavgifterna med 3,36 % från årsskiftet 2022/2023. Styrelsen har i detta sammanhang även signalerat att föreningen sannolikt nu går in i en period med årliga avgiftshöjningar (jämfört med perioden 2013 - 2022 där avgifterna låg oförändrade). Styrelsens bedömning är samtidigt att avgiftshöjningar under varje enskilt år även framgent kommer ligga på måttliga nivåer.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 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 att höja årsavgiften med 25kr/kvm, motsvarande 3,36 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 985	3 984	3 971	3 965	3 963
Resultat efter finansiella poster	-749	463	393	286	202
Årets resultat	-749	463	393	286	202
Balansomslutning	30 401	31 779	32 125	32 967	33 538
Soliditet %	40	41	39	37	35
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	8	14	17	107	139
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	96	133	112	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	745	745	745	745
Lån, kr/m ²	3 442	3 602	3 760	4 015	4 163

*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 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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 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	750 603	1 677 823	463 442
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			463 442	-463 442
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut		168 600	-168 600	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut		-323 545	323 545	
Årets resultat				-749 296
Vid årets slut	10 085 400	995 658	1 896 210	-749 296

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 896 210
Årets resultat	-749 296
Summa	1 146 914

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-246 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 241 658
Att balansera i ny räkning i kr	2 142 572

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 984 748	3 984 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 913	187 385
Summa rörelseintäkter		4 003 661	4 171 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 618 802	-2 650 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 692	-161 049
Personalkostnader	Not 6	-160 930	-135 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-578 895	-578 895
Summa rörelsekostnader		-4 522 319	-3 526 374
Rörelseresultat		-518 658	645 034
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 395	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-236 033	-181 622
Summa finansiella poster		-230 638	-181 592
Resultat efter finansiella poster		-749 296	463 442
Årets resultat		-749 296	463 442



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 337 887	29 898 466
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	54 199	72 515
Summa materiella anläggningstillgångar		29 392 086	29 970 981
Summa anläggningstillgångar		29 392 086	29 970 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	3
Övriga fordringar	Not 13	51 273	53 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	178 076	176 536
Summa kortfristiga fordringar		229 349	229 882
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	779 734	1 577 991
Summa kassa och bank		779 734	1 577 991
Summa omsättningstillgångar		1 009 083	1 807 873
Summa tillgångar		30 401 169	31 778 854



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll		995 658	750 603
Summa bundet eget kapital		11 081 058	10 836 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 896 210	1 677 823
Årets resultat		-749 296	463 442
Summa fritt eget kapital		1 146 914	2 141 265
Summa eget kapital		12 227 972	12 977 268
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 973 682	5 469 541
Summa långfristiga skulder		5 973 682	5 469 541
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 383 885	12 693 215
Leverantörsskulder	Not 17	244 081	157 649
Skatteskulder	Not 18	7 679	13 360
Övriga skulder	Not 19	19 294	18 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	544 577	449 063
Summa kortfristiga skulder		12 199 515	13 332 045
Summa eget kapital och skulder		30 401 169	31 778 854



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
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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 757 008	3 757 008
Hyror, lokaler	1 200	1 000
Hyror, garage	107 940	108 305
Hyror, p-platser	117 750	117 160
Hyror, övriga	1 000	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-150	-450
Summa nettoomsättning	3 984 748	3 984 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	16 334	18 543
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	1
Övriga rörelseintäkter	2 600	6 789
Försäkringsersättningar	0	162 053
Summa övriga rörelseintäkter	18 913	187 385

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 368 704	-323 545
Reparationer	-132 111	-364 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 596	-122 556
Försäkringspremier	-75 003	-71 431
Kabel- och digital-TV	-283 463	-282 643
Pcb/Radonsanering	0	-3 025
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 440	-3 045
Serviceavtal	-36 922	-33 799
Obligatoriska besiktningar	-10 447	-12 332
Snö- och halkbekämpning	-8 984	-7 138
Förbrukningsinventarier	-9 778	-8 486
Fordons- och maskinkostnader	-105	0
Vatten	-237 651	-246 770
Fastighetsel	-412 552	-272 657
Uppvärmning	-474 576	-503 359
Sophantering och återvinning	-173 672	-124 940
Förvaltningsarvode drift	-264 798	-270 451
Summa driftskostnader	-3 618 802	-2 650 485



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 925	-99 734
IT-kostnader	-954	-791
Arvode, yrkesrevisorer	-21 313	-25 188
Övriga förvaltningskostnader	-10 250	-9 838
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 558	-21 420
Representation	-1 622	-2 028
Kontorsmateriel	-90	0
Telefon och porto	-64	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Bankkostnader	-2 600	-2 050
Övriga externa kostnader	-10 313	0
Summa övriga externa kostnader	-163 692	-161 049

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-38 625	-35 145
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-95 012	-76 950
Sociala kostnader	-27 293	-23 850
Summa personalkostnader	-160 930	-135 945

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-407 524	-407 524
Avskrivning Markanläggningar	-78 295	-78 295
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 941	-12 941
Avskrivning Installationer	-5 375	-5 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-578 895	-578 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 290	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	30
Övriga ränteintäkter	54	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 395	30



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-236 033	-181 622
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 033	-181 622

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 115 005	35 115 005
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	1 495 200	1 495 200
Anslutningsavgifter	141 088	141 088
Markanläggning	1 630 736	1 630 736
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 282 029	40 282 029

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 205 236	-7 797 712
Anslutningsavgifter	-141 088	-141 088
Tillkommande utgifter	-971 880	-897 120
Markanläggningar	-1 065 360	-987 065
	-10 383 563	-9 822 984

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-407 524	-407 524
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-74 760	-74 760
Årets avskrivning markanläggningar	-78 294	-78 294
	-560 579	-560 579

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 944 142** **-10 383 563****Restvärde enligt plan vid årets slut****29 337 887** **29 898 466****Varav**

Byggnader	26 502 245	26 909 769
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	448 560	523 320
Markanläggningar	487 082	565 376

Taxeringsvärden

Bostäder	82 000 000	56 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**82 000 000** **56 200 000***varav byggnader*

55 000 000 40 000 000

varav mark

27 000 000 16 200 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	523 965	523 965
Installationer	64 500	64 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	588 465	588 465
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-505 647	-492 706
Installationer	-10 302	-4 927
	-515 949	-497 633
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 941	-12 941
Installationer	-5 375	-5 375
	-18 316	-18 316
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-518 589	-505 647
Installationer	-15 677	-10 302
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-534 266	-515 949
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 199	72 515
Varav		
Inventarier och verktyg	5 376	18 317
Installationer	48 823	54 198

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 273	53 343
Summa övriga fordringar	51 273	53 343



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 253	75 003
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 981	25 981
Förutbetald vattenavgift	10 405	21 102
Förutbetald renhållning	6 951	6 687
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 486	36 213
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	11 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 076	176 536

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 242	2 042
Transaktionskonto	778 492	1 575 949
Summa kassa och bank	779 734	1 577 991

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 357 567	18 162 756
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 768	-723 159
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 143 117	-11 970 056
Långfristig skuld vid årets slut	5 973 682	5 469 541

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,59%	2023-01-17	3 892 772,00	0,00	23 393,00	3 869 379,00
SBAB	2,59%	2023-01-17	3 919 513,00	0,00	21 178,00	3 898 335,00
SBAB	0,64%	2023-05-09	3 398 335,00	0,00	22 932,00	3 375 403,00
SBAB	0,63%	2024-02-14	2 794 365,00	0,00	700 000,00	2 094 365,00
SBAB	3,56%	2025-11-12	4 157 771,00	0,00	37 686,00	4 120 085,00
Summa			18 162 756,00	0,00	805 189,00	17 357 567,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 3 869 379 kr, 3 898 335 kr och 3 375 403 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 768 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 15 811 607 kr.



Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	244 081	157 649
Summa leverantörsskulder	244 081	157 649

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	1 116	2 124
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	127 596	122 556
Debiterad preliminärskatt	-121 033	-111 320
Summa skatteskulder	7 679	13 360

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	19 294	18 759
Summa övriga skulder	19 294	18 759

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 299	0
Upplupna räntekostnader	21 852	4 237
Upplupna driftskostnader	10 327	6 294
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 766	1 716
Upplupna elkostnader	61 099	26 589
Upplupna värmekostnader	73 856	73 204
Upplupna kostnader för renhållning	0	11 982
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	10 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 502	304 890
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544 577	449 063

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Våren 2018 genomfördes målning av fönsterbleck (på utsidan) för samtliga lägenheter i hus 101 och 103. På samma sätt som föreningen under 2022 haft garantimålningar kopplat till hus 99 (där originalmålningen skedde 2017) så kommer under våren 2023 garantimålningar ske i nämnda två återstående hus i den mån som fönsterbleck har flagnat.

Senaste åren har relativt mycket förändrats kopplat till lagstiftning för bostadsrättsföreningar. Detta har medfört att föreningens nuvarande stadgar delvis är inaktuella. Detta innebär inte ett akut problem för föreningen, då vi som förening givetvis berörs av ny lagstiftning, oavsett vad våra stadgar säger. Likväl är det en prioriterad fråga för föreningen att i hyfsad närtid synkronisera så att föreningen får nya stadgar som överensstämmer med gällande lagstiftning.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur



Jonny Eliasson



Lena Westerlund



Ove Henriksson



Ewa Dagnesjö



Christoffer Ingelbratt



Björn Nordqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelse



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557492351863

Dokument

Brf Pumpan, Årsredovisning 2022
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2023-05-08 16:24:02 CEST (+0200) av Johanna
Jangland (JJ)
Färdigställt 2023-05-10 15:08:14 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerande parter

Jonny Eliasson (JE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonny Roland Eliasson"
Signerade 2023-05-08 16:31:16 CEST (+0200)

Lena Westerlund (LW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA WESTERLUND"
Signerade 2023-05-08 16:39:03 CEST (+0200)

Ove Henriksson (OH)









Ewa Dagnesjö (ED)



Verifikat

Transaktion 09222115557492351863

<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE HENRIKSSON"</i> <i>Signerade 2023-05-08 17:37:25 CEST (+0200)</i></p>	<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA DAGNESJÖ"</i> <i>Signerade 2023-05-08 21:02:10 CEST (+0200)</i></p>
<p>Christoffer Ingelbratt (CI)</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER INGELBRATT"</i> <i>Signerade 2023-05-10 09:51:54 CEST (+0200)</i></p>	<p>Björn Nordqvist (BN)</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN NORDQVIST"</i> <i>Signerade 2023-05-10 10:08:39 CEST (+0200)</i></p>
<p>Hans Wallerström (HW)</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS WALLERSTRÖM"</i> <i>Signerade 2023-05-10 15:08:14 CEST (+0200)</i></p>	

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



Verifikat

Transaktion 09222115557492351863

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 2022.

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 2022 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 2022 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 datum enligt digital signering nedan

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

HANS WALLERSTRÖM

9f89f7dd-b4ba-4b36-94c8-05a5b2c44c26 - 2023-05-10 16:01:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d3ed33ea-3072-4f26-a6ff-f79fd24ecf01 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Pumpan

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

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

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

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

