
Årsredovisning

BRF PUMPAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716422-2288

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PUMPAN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*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 äger fastigheten Årsta 70:1 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 84 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988. Bostadsrättsföreningen bildades 2002-07-03, föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-04 hos Bolagsverket. Fastighetens adress är Fålhagsleden 99, 101 och 103 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
23	50

Total bostadsarea: 5 043 m²

Årets taxeringsvärde 40 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Följande företag har föreningen haft avtal med under 2015

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Teknisk förvaltning
Uppsala Städprtnr	Lokalvård
Bredbandsbolaget	Internet
OTIS	Hisservice
INSPECTA Sweden AB	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-03-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Jonny Eliasson	Ordförande	Stämman
Roland Löfling	Ledamot	Stämman
Barbara Wilk D'Elia	Ledamot	Stämman
Ewa Dagnesjö	Ledamot	Stämman
Sebastian Sander	Ledamot	Stämman
Sofie Lind	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Björn Nordqvist		Stämman
Jinar Rostami		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Hans Wallerström	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------	----------------------	---------

Revisorssuppleanter

Nils Persson	Auktoriserad revisor	Stämman
--------------	----------------------	---------

Valberedning

Rita Löfling, sammankallande		Stämman
Britta Bäcklund		Stämman
Anna-Lena Hesselgren		

Vicevärd

Björn Nordqvist		Styrelsen
-----------------	--	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Främst under första kvartalet 2015 fanns påtagliga driftsstörningar kopplat till ett par av föreningens hissar. Detta gäller i synnerhet den hiss som finns i hus 99. Ett stort arbete kopplat till felsökningar av hissarna genomfördes under vintern och våren, och har även medfört påtagliga driftsförbättringar sedan dess.

Som en ytterligare åtgärd för att öka sannolikheten till att våra hissar även fortsättningsvis kommer fungera tillfredsställande var att föreningen under 2015 sa upp vårt serviceavtal kring hissar med Otis, och att föreningen från januari 2016 istället har serviceavtal med Kone. Skiftet görs utifrån att föreningen bedömer att Kone är den aktör i branschen med störst kompetens kopplat till just de hissar som finns i vår förening.

Under sommarhalvåret skedde asfalteringsarbete på föreningens tomt. Detta gällde dels de mindre vägar som finns inne på tomten, dels skapande av nya parkeringsplatser. Tre nya parkeringsplatser för uthyrning till boende i föreningen finns sedan sommaren 2015. Dessutom har tre parkeringsplatser skapats som direkt riktar sig till hantverkare, hemtjänst och andra aktörer som i sin tjänsteutövning besöker vår förening

Som ett led i upprustningsarbetet på tomten skedde under sommarhalvåret en förlängning av brandvägen mellan hus 99 och hus 101, samt en upprustning av övriga brandväggar. Detta inkluderar även att skyltar med parkeringsförbud sattes upp.

På försommaren 2015 skedde ett byte av det dörrlås som går till källaren i hus 101, d v s den källare där flertalet lägenhetsinnehavare har sina förråd belägna. Åtgärden genomfördes för att minska antalet nycklar som är i omlopp och går till källaren. Detta har i sin tur en grund i incidenter med inbrottsförsök och där obehöriga har vistats i källarkorridorerna. Numer är det utöver föreningens styrelse endast de hushåll med egna förråd i källaren, samt fastighetsförvaltaren, som har nyckel som går till denna källare.

Under sommaren 2015 genomfördes två mindre gårdsfester runt föreningens grillplats – en i juni och en i augusti. Evenemangen riktade sig till alla som bor i föreningen, i syfte att i en lättsam form umgås socialt boende emellan. Detta var tredje året i rad som gårdsfest anordnades sommartid.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 april 2012 då den höjdes med 25 kr/kvm. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 667 tkr och planerat underhåll för 190 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte översta våningsplanen	2012-2015	
Asfaltering, gångvägar och parkeringsplatser	2015	
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	
Byte av armaturer	2013	Tvättstugor, cykelrum, soprum
Stamspolning i avlopp	2012	
Värmereglering i lägenheterna	2010-2011	
Installation av säkerhetsdörrar	2009	
Byggnation av garageplatser	2008-2009	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt	190

Planerat underhåll	År
Byte styrenheter för ventilationsfläktar	2016-2020
Målning av fönster	2016-2018
Renovering av tvättstugor	2016-2018
Byte av tvättmaskiner	2016-2018
Hiss	2016-2018

I resultatet ingår avskrivningar med 555 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 623 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 963	3 958	3 958	3 922	3 857
Årets resultat	67	180	- 343	- 94	27
Balansomslutning	34 171	34 536	35 339	35 912	36 419
Soliditet	31%	31%	30%	30%	30%
Likviditet	94%	81%	93%	198%	118%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	745	745	739	720
Lån, kr/m ²	4 537	4 633	4 782	4 864	4 940

Övrig information

Under 2009 tecknade föreningen två olika gruppavtal som berör samtliga medlemmar i föreningen. Även nya medlemmar inkluderas automatiskt av dessa avtal, men måste själva ta kontakt med respektive support för att avtalet skall börja gälla.

Det ena avtalet är tecknat med Bredbandsbolaget och innebär att medlemmar i vår förening utan kostnad erbjuds bredbandsuppkoppling, samt att medlemmarna erbjuds telefoni via samma bolag där medlemmen enbart har en kostnad för den rörliga samtalskostnaden.

Det andra avtalet tecknades med Com Hem AB och innebär att alla medlemmar erbjuds en dekoder och gratis månadsabonnemang på tjänsten "8 favoriter".

Föreningen vill även informera om att det under våren 2004 genomfördes en relativt omfattande besiktning av föreningens fastigheter och lägenheter av ett anlitat konsultföretag. Vid denna besiktning konstaterades bland annat att lägenheternas våtrum generellt hade höga fuktvärden (förutom i de lägenheter där renoveringar av badrummen utförts efter att fastigheterna byggdes år 1988).

För att underlätta för medlemmarna att på eget initiativ genomföra badrumsrenoveringar i sina respektive lägenheter har föreningen sedan flera år tillbaka skapat dusch- och toalettmöjligheter i bottenplanet på en av föreningarnas tre fastigheter. Syftet med denna lösning har varit att boende temporärt skall kunna nyttja dessa i samband med att renoveringsarbeten sker i det egna badrummet.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	67 602
Årets resultat före fondförändring	67 358
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-121 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>189 500</u>
Summa överskott	203 260

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	203 260
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 962 893	3 958 356
Övriga rörelseintäkter	2	3 627	1 535
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>3 966 520</u>	<u>3 959 891</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 300 859	-2 046 539
Övriga externa kostnader	4	- 259 006	- 251 879
Personalkostnader	5	- 124 701	- 113 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 555 328	- 555 329
Summa rörelsekostnader		<u>-3 239 894</u>	<u>-2 967 298</u>
Rörelseresultat		726 626	992 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 349	2 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 660 617	- 815 379
Summa finansiella poster		<u>- 659 268</u>	<u>- 812 687</u>
Resultat efter finansiella poster		67 358	179 906
Årets resultat		<u>67 358</u>	<u>179 906</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	33 128 029	33 683 357
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>33 128 029</u>	<u>33 683 357</u>
Summa anläggningstillgångar		33 128 029	33 683 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		400	155
Övriga fordringar	9	34 115	54 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 829	124 154
Summa kortfristiga fordringar		<u>135 343</u>	<u>178 561</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	<u>500 000</u>	<u>300 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	<u>407 380</u>	<u>374 514</u>
Summa kassa och bank		<u>407 380</u>	<u>374 514</u>
Summa omsättningstillgångar		1 042 723	853 075
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 170 752</u>	<u>34 536 432</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll		476 438	355 238
Summa bundet eget kapital		<u>10 561 838</u>	<u>10 440 638</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		67 602	8 897
Årets resultat		67 358	179 906
Summa fritt eget kapital		<u>134 960</u>	<u>188 802</u>
Summa eget kapital		10 696 798	10 629 440
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>22 359 368</u>	<u>22 850 560</u>
Summa långfristiga skulder		<u>22 359 368</u>	<u>22 850 560</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	520 378	515 020
Leverantörsskulder		98 092	149 808
Övriga skulder	15	13 941	36 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	482 175	355 158
Summa kortfristiga skulder		<u>1 114 586</u>	<u>1 056 432</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 170 752</u>	<u>34 536 432</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>36 170 000</u>	<u>36 170 000</u>
Summa ställda säkerheter		36 170 000	36 170 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 515 694 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns underhåll som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
Garagebyggnad 2008	Linjär	20	2027
Garagebyggnad 2009	Linjär	20	2028
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2028

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 756 911	3 756 906
Hyrer, garage	100 905	100 740
Hyrer, p-platser	106 652	104 650
Hyrer, övriga	600	600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 365
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 175	- 4 175
	<u>3 962 893</u>	<u>3 958 356</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	97	95
Inkassointäkter	1 530	1 440
Övriga rörelseintäkter	2 000	–
	<u>3 627</u>	<u>1 535</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	667 475	176 213
Underhåll	189 500	451 443
Fastighetsavgift och fastighetskatt	101 926	99 794
Försäkringspremier	51 595	50 191
Kabel- och digital-TV	141 012	154 648
Fastighetsskötsel	156 750	153 037
Trädgårdsskötsel	–	8 553
Städning gemensamma utrymmen	73 125	68 400
Obligatoriska besiktningar	3 565	3 445
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 693	23 924
Snö- och halkbekämpning	14 896	5 325
Förbrukningsmateriel	7 943	4 315
Vatten	156 912	144 739
El	163 437	175 140
Uppvärmning	445 661	434 583
Sophantering och återvinning	102 369	92 790
	<u>2 300 859</u>	<u>2 046 539</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	91 412	86 972
Resekostnader	–	125
IT-kostnader	138 600	138 969
Juridiska kostnader	1 575	2 475
Arvode, yrkesrevisorer	16 731	9 388
Möteskostnader	450	1 110
Övriga förvaltningskostnader	4 758	1 800
Kontorsmateriel	4 878	4 298
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	3
Bankkostnader	600	975
Övriga externa kostnader	–	5 764
	<u>259 006</u>	<u>251 879</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetskötare	–	2 482
Sammanträdesarvoden	41 960	30 688
Arvode vicevärd	12 000	12 000
Övriga ersättningar	45 663	46 700
Summa	<u>99 623</u>	<u>91 869</u>
Sociala kostnader	25 078	21 682
	<u>124 701</u>	<u>113 551</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	407 710	407 710
Markanläggningar	72 858	72 859
Standardförbättringar	74 760	74 760
	<u>555 328</u>	<u>555 329</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	449
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	984	1 594
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	117	425
Övriga ränteintäkter	248	224
	<u>1 349</u>	<u>2 692</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	35 115 005	35 115 005
Mark	1 900 000	1 900 000
Anslutningsavgifter	141 088	141 088
Standardförbättringar	1 495 200	1 495 200
Markanläggning	1 522 011	1 522 011
Summa anskaffningsvärden	40 173 304	40 173 304
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 352 195	-4 944 485
Anslutningsavgifter	- 141 088	- 141 088
Standardförbättringar	- 448 560	- 373 800
Markanläggningar	- 548 104	- 475 245
	-6 489 947	-5 934 618
Årets avskrivning byggnader	- 407 710	- 407 710
Årets avskrivning standardförbättringar	- 74 760	- 74 760
Årets avskrivning markanläggningar	- 72 858	- 72 859
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 045 275	-6 489 947
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 128 029	33 683 357
Varav		
Byggnader	29 355 100	29 762 810
Mark	1 900 000	1 900 000
Standardförbättringar	971 880	1 046 640
Markanläggningar	901 049	973 907
Taxeringsvärden		
bostäder	40 400 000	40 400 000
Totalt taxeringsvärde	40 400 000	40 400 000
varav byggnader	31 000 000	31 000 000

Not 9 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	5 797	7 929
Skattekonto	27 978	27 730
Andra kortfristiga fordringar	340	18 593
	34 115	54 252

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	51	–
Förutbetalda försäkringspremier	52 715	51 595
Förutbetald vattenavgift	–	13 800
Förutbetald renhållning	1 121	5 800
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 942	35 253
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	11 550
Övriga periodiserade kostnader	–	6 156
	100 829	124 154

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					500 000	300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	200 000	0,20	2016-01-16		
	90 dagar	300 000	0,25	2016-03-16		
					<u>500 000</u>	<u>300 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	6 492	4 615
Bankmedel	–	340
Förvaltningskonto i Swedbank	400 888	369 559
	<u>407 380</u>	<u>374 514</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	10 085 400	355 238	8 897	179 906
Disposition enl. årsstämmobeslut					179 906	- 179 906
Reservering underhållsfond				121 200	- 121 200	
Ianspråktagande av underhållsfond				–	–	
Årets resultat						<u>67 358</u>
Vid årets slut	–	–	10 085 400	476 438	67 602	<u>67 358</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 879 746	23 365 580
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 520 378</u>	<u>- 515 020</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 359 368	22 850 560

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,78%	2016-03-07	4 663 384		464 227	4 199 157
SBAB BANK AB	0,84%	2016-03-07	2 350 000			2 350 000
SBAB BANK AB	0,95%	2016-01-13	4 000 000			4 000 000
SBAB BANK AB	3,01%	2017-01-13	4 000 000			4 000 000
SBAB BANK AB	4,75%	2016-04-13	4 000 000			4 000 000
SBAB BANK AB	5,32%	2018-02-12	4 352 196		21 607	4 330 589
			23 365 580		485 834	22 879 746

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 378 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 081 512 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld, 20 277 856 kr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 15 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	13 941	31 167
Reglering felinbetald avi	–	5 279
	<u>13 941</u>	<u>36 446</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	4 732	–
Upplupna räntekostnader	25 803	33 010
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 030	7 111
Upplupna elkostnader	15 865	16 997
Upplupna värmekostnader	73 267	66 006
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 800
Upplupna styrelsearvoden	15 062	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 811	7 186
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>306 604</u>	<u>212 048</u>
	482 175	355 158

Uppsala 2016-03-16



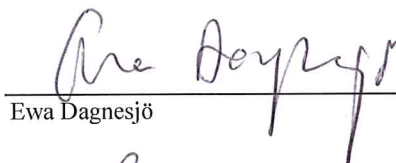
Jonny Eliasson



Roland Löfling



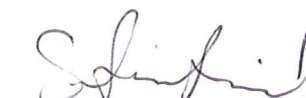
Barbara Wilk D'Elia



Ewa Dagnesjö



Sebastian Sander



Sofie Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3

2016

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pumpan, org nr 716422-2288

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pumpan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utföra granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 23 mars 2016



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdepåminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepåminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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.

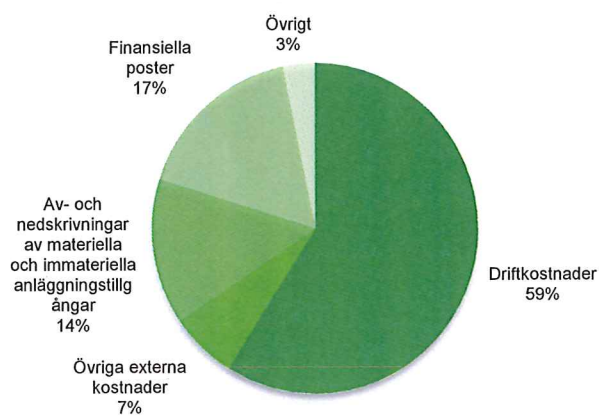
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se



Nyckeltal

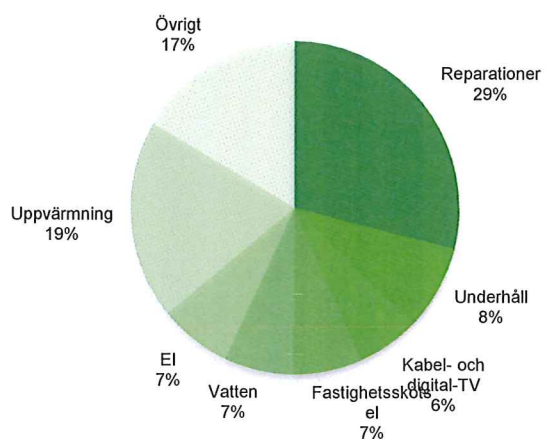
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	2 300 859	2 046 539
Övriga externa kostnader	259 006	251 879
Personalkostnader	124 701	113 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	555 328	555 329
Finansiella poster	659 268	812 687
Summa kostnader	3 899 162	3 779 985



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	667 475	176 213
Underhåll	189 500	451 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	101 926	99 794
Försäkringspremier	51 595	50 191
Kabel- och digital-TV	141 012	154 648
Fastighetsskötsel	156 750	153 037
Trädgårdsskötsel	0	8 553
Städning gemensamma utrymmen	73 125	68 400
Obligatoriska besiktningar	3 565	3 445
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 693	23 924
Snö- och halkbekämpning	14 896	5 325
Förbrukningsmateriel	7 943	4 315
Vatten	156 912	144 739
El	163 437	175 140
Uppvärmning	445 661	434 583
Sophantering och återvinning	102 369	92 790
Summa driftkostnader	2 300 859	2 046 539



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	5043	5043
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	132	35
Underhåll	38	90
Fastighetsavgift och fastighetskatt	20	20
Försäkringspremier	10	10
Kabel- och digital-TV	28	31
Fastighetskötsel	31	30
Trädgårdsskötsel	0	2
Städning gemensamma utrymmen	15	14
Obligatoriska besiktningar	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	5
Snö- och halkbekämpning	3	1
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	31	29
El	32	35
Uppvärmning	88	86
Sophantering och återvinning	20	18
Summa driftkostnader	456	406

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	67 358	179 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	555 328	555 329
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>622 686</u>	<u>735 234</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>622 686</u>	<u>735 234</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	43 218	-38 034
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	52 796	-233 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>718 700</u>	<u>463 991</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-485 834	-748 824
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-485 834</u>	<u>-748 824</u>
Årets kassaflöde	232 866	-284 833
Likvida medel vid årets början	<u>674 514</u>	<u>959 347</u>
Likvida medel vid årets slut	907 380	674 514
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0