

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen PUMPAN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2002-07-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årsta 70:1	1988	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Uppsala. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus i 1 till 6 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 043 kvadratmeter, varav 5 043 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

5

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Nyinstallation hiss	2004	Omfattande reparationsåtgärder

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

Följande har skötts av:

Teknisk förvaltning - Sh Bygg

Avtal i samband med ventilationsbesiktning, OVK med företaget YIT

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 20 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 8 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Godkänner uthyrning p.g.a. heltidsstudier i annan stad. Godkänner generellt arbete i annan stad, respektive prov av samboskap (i båda sistnämnda fallen gäller möjligheten i allmänhet i högst nio månader).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonny Eliasson	Ordförande
Bengt Berglund	Ledamot
Ove Henriksson	Ledamot
Mattias Nylander	Ledamot

Helena Bingham	Suppleant
Niklas Karlsson	Suppleant
Johan Wirzén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Wallerström	KPMG	Ordinarie Extern
Nils Persson	KPMG	Suppleant Extern

Valberedning

Valberedning har varit Erik Ljunggren, Helena Bingham och Maj-Gun Sten.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2006-05-09.

5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under år 2006 har det för en av föreningens tre fastigheter bytts styrsystem för ventilationen i fastigheten. I slutet av år 2006 genomfördes byte av eluttagsstolpar på bilparkeringen för föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

För år 2007 är det planerat arbete med tätning av takkonstruktion (gäller samtliga tre av föreningens fastigheter), samt renoveringsarbete av balkongdörrar för lägenheter på vissa våningsplan.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 30 kr/kvm (från 670 till 700 kr/kvm) 4,5% per 2006-01-01. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 20 kr/kvm (från 700 till 720 kr/kvm) 2,8 % per 2007-01-01.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 7 211 103 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	698	670
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 871	4 795
Elkostnad/kvm totalyta	51	42
Värmekostnad/kvm totalyta	67	69
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23

Totalytan är 5 043 kvm, varav 5 043 kvm utgör bostadsrätt.

Under april år 2006 genomfördes i föreningen en större omläggning av föreningens lån. Tidigare har lånen nästan fullt ut varit bundna i ett enda lån, med lösentidpunkt år 2008. Den nämnda förändringen innebar att föreningen förtidsinlöste två tredjedelar av lånet, för att omgående binda upp samma kapital på längre löptider (på fem, sju respektive tio års sikt). Syftet med denna ändring var tudelad. Dels innebar förändringen, utifrån aktuella ränteprognoiser, en tydlig positiv resultateffekt för föreningen ett antal år framåt. Dels innebär spridningen av lånens lösentidpunkter till ett flertal olika tillfällen att föreningens risknivå påtagligt med detta har reducerats.

Föreningen lämnade i slutet av år 2006 in ett överklagande angående utfallet av den skatt som föreningen vid deklaration för år 2001 ålades att betala. I april 2007 erhöll föreningen besked om att föreningens överklagande erhållit bifall, och att föreningen utifrån detta erhåller en återbetalning av skatt på 96 726 kronor.

Övrig information

Under våren år 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 har höga fuktvärden (förutom i de lägenheter där renovering av badrum utförts efter att husen byggts år 1988). För att underlätta för enskilda medlemmar att initiera nödvändiga badrumsrenoveringar i sina respektive lägenheter, uppfördes under våren år 2005 en dusch- och toalettmöjligheter i bottenplanet på en av föreningens fastigheter. Detta har skett i syfte att dessa skall kunna nyttjas för hushåll som genomför renoveringsarbete i det egna badrummet

✓

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-467 162,28
ansamlad förlust före reservering	-460 911,85
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>-93 000,00</u>
	-1 021 074,13

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överföres -1 021 074,13

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning,
med noter.

4

RESULTATRÄKNING		2006	2005
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 632 467	3 501 767
Övriga rörelseintäkter		<u>35 461</u>	<u>37 361</u>
		3 667 928	3 539 128
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-166 520	-232 350
Reparationer		-162 356	-222 508
Taxebundna kostnader		-822 712	-736 799
Övriga driftskostnader		-108 606	-99 880
Fastighetsskatt		-155 000	-155 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-197 239	-221 044
Personalkostnader		-81 101	-114 755
Avskrivningar		<u>-347 075</u>	<u>-304 726</u>
		-2 040 609	-2 087 061
RÖRELSERESULTAT		1 627 319	1 452 066
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 253	4 113
Räntekostnader		<u>-2 101 734</u>	<u>-1 454 294</u>
		-2 094 481	-1 450 180
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-467 162	1 886
ÅRETS RESULTAT		-467 162	1 886

3

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	34 362 341	34 584 950
Maskiner och inventarier	Not 4	55 045	70 965
		34 417 386	34 655 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 417 386	34 655 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		32 698	35 013
Skattefordringar		85 290	100 115
Övriga fordringar		16 919	22 184
Förutbetalda kostnader	Not 5	79 490	62 093
Upplupna intäkter		1 708	0
		216 105	219 405
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		318 519	629 466
SBC klientmedel i SHB		670 297	225 302
		988 816	854 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 204 921	1 074 173
SUMMA TILLGÅNGAR		35 622 307	35 730 088

4

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 264 581	1 171 581
		11 349 981	11 256 981
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-553 912	-462 798
Årets resultat		-467 162	1 886
		-1 021 074	-460 912
SUMMA EGET KAPITAL		10 328 907	10 796 069
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	23 941 477	24 181 665
		23 941 477	24 181 665
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	623 542	0
Leverantörsskulder		146 871	134 549
Övriga kortfristiga skulder		1 628	9 479
Upplupna kostnader	Not 9	339 803	383 027
Förutbetalda avgifter och hyror		240 079	225 299
		1 351 923	752 354
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 622 307	35 730 088
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	36 170 000	36 170 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

5

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare fr.o.m 2006-01, därmed är det avvikelser i jämförelse siffrorna mot föregående år då inte samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2006	2005
Byggnader	0,81%	0,78%
Garage/parkering	20,00%	0,00%
Inventarier	20%, 33,33%	20,00%

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

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	3 522 130	3 380 980
Hysesintäkter	110 337	120 787
	3 632 467	3 501 767

	2006	2005
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	137 461	229 049
OVK	2 800	0
Hissbesiktning	2 584	0
Hiss	10 436	0
Förbrukningsmateriel	13 239	3 301
	166 520	232 350

Reparationer		
Tvättstuga	11 500	0
Portar	4 786	0
Lås	4 161	0
VVS	22 946	0
Värmeanläggning	26 625	0
Ventilation	27 279	0
Elinstallationer	14 406	0
Hiss	22 521	0
Tak	9 555	0
Fönster	3 971	0
Gård	9 227	0
Övrigt	5 379	222 508
	162 356	222 508

3

	2006	2005
Taxebundna kostnader		
El	257 853	211 153
Värme	339 581	345 719
Vatten	121 855	113 920
Sophämtning	59 053	66 007
Grovsopor	2 734	0
Snöröjning	41 636	0
	822 712	736 799
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 589	28 688
Kabel-TV/Satellit-TV	82 017	71 192
	108 606	99 880
Fastighetsskatt	155 000	155 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Representation	0	221
Kontorsmateriel	0	371
Telekommunikation	0	420
Postbefordran	0	390
Juridiska åtgärder	14 403	0
Revisionsarvode extern revisor	58 059	31 598
Studieverksamhet	1 625	0
Förvaltningsarvode	69 418	0
Arvode SBC övrigt	22 063	0
Förvaltningsarvoden övriga	17 440	0
Administration	5 862	5 097
Korttidsinventarier	2 339	1 780
Leasing kontorsmaskiner	0	539
Övriga förvaltningskostnader	0	118 792
Avgift till organisationer	6 030	6 030
Övriga driftskostnader	0	55 807
	197 239	221 044
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd, varav 1 man. Förra året hade man 1.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	28 064	10 219
Löner och arvoden	35 900	73 626
Kostnadsersättningar	108	0
Sociala kostnader	17 029	22 017
Övriga personalkostnader	0	8 894
	81 101	114 755
Avskrivningar		
Byggnad	274 486	259 671
Förbättringar	12 969	0
Inventarier	59 620	45 055
	347 075	304 726
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 040 609	2 087 061

4

	2006	2005
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 156 093	37 156 093
Nyanskaffningar	64 846	0
Utgående anskaffningsvärde	37 220 939	37 156 093
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 571 143	-2 311 472
Årets avskrivningar enligt plan	-287 455	-259 671
Utgående avskrivning enligt plan	-2 858 598	-2 571 143
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 900 000	1 900 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	31 000 000	31 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	415 559	415 559
Nyanskaffningar	43 700	0
Utgående anskaffningsvärde	459 259	415 559
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-344 594	-299 539
Årets avskrivningar enligt plan	-59 620	-45 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-404 214	-344 594
Redovisat restvärde vid årets slut	55 045	70 965
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal hiss	3 696	0
Kabel-TV	22 393	19 341
Fastighetsförsäkring	28 623	26 589
Sophämtning	5 800	0
Vatten	12 948	0
Medlemskap	6 030	0
Vaksala VVS	0	16 163
	79 490	62 093

4

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Kapitaltillskott	10 085 400	0	0	10 085 400
Fond för yttre underhåll Not 7	1 264 581	93 000	0	1 171 581
Summa bundet eget kapital	11 349 981	93 000	0	11 256 981
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-553 912	-93 000	1 886	-462 798
Årets resultat	-467 162	-467 162	-1 886	1 886
Summa ansamlad förlust	-1 021 074	-560 162	0	-460 912
Summa eget kapital	10 328 907	-467 162	0	10 796 069

2006 2005

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	1 171 581	1 262 758
Reservering enligt stadgar	93 000	93 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	-184 177
Vid årets slut	1 264 581	1 171 581

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
SBAB	4,99%	495 694	497 707	2009-06-01
SBAB	6,00%	7 456 436	23 683 958	2008-03-01*
SBAB	4,75%	4 000 000	0	2016-04-13
SBAB	4,51%	8 000 000	0	2013-04-10
SBAB	4,23%	3 992 889	0	2011-04-13
SBAB	3,49%	620 000	0	2007-04-13
Summa skulder till kreditinstitut		24 565 019	24 181 665	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-623 542	0	
		23 941 477	24 181 665	

*lån om 23 683 958 kr 2005 är uppdelat i fler mindre lån under 2006.

8

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER


	2006-12-31	2005-12-31
El	53 191	0
Revisionsarvode	25 000	25 000
Bankavgift	696	0
Underhåll fastighet	1 133	45 000
Gravationsbevis	250	0
Renhållning	1 231	0
Sophämtning	300	300
Ersättning utlägg	110	0
Bilersättning	108	0
Värme	33 455	45 821
Styrelsearvode	17 000	1 177
Sociala avgifter	5 086	6 711
Räntekostnader	202 243	243 284
Arvode bokslut	0	15 000
Förvaltningsarvode	0	3 047
Vatten	0	-2 313
	339 803	383 027

UPPSALA den 24 / 4 2007

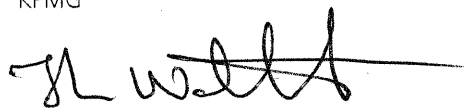

Bengt Berglund


Jonny Eliasson


Ove Henriksson


Mattias Nylander

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2007
KPMG


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pumpan

Org nr 716422-2288

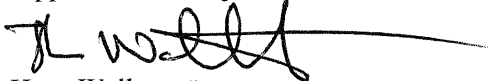
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pumpan för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3 maj 2007



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor