

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pumpan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

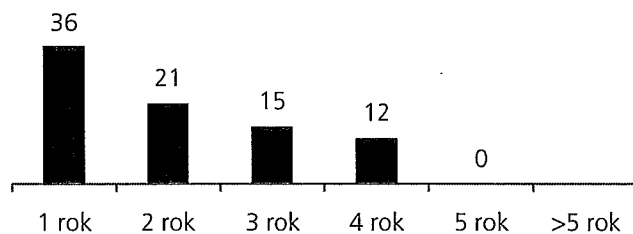
Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5043 kvadratmeter, varav 5043 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



4

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2012.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byggnation av garageplatser	2008 - 2009	
Nyinstallation hiss	2004	Omfattande reparationsåtgärder 2004

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 84 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonny Eliasson	Ordförande
Barbara Wilk D'Elia	Vice ordförande
Roland Löfling	Kassör
Ewa Dagnesjö	Ledamot
Anna Karin Andersson	Ledamot
Britta Bäcklund	Ledamot
Björn Nordqvist	Suppleant
Johan Wirsén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Wallerström	Ordinarie Extern	Revision i Mälardalen AB
Nils Persson	Suppleant Extern	Prev AB

Valberedning

Maj-Gun Sten	
Gabrielle Larsson	Sammanställande
Inger Sanfridsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Hösten 2010 påbörjades ett arbete med att genomföra värmejustering i föreningens tre fastigheter. Detta arbete planeras att slutföras under våren 2011 - men de positiva effekterna i form av en jämn och korrekt rumstemperatur i föreningens lägenheter bör omgående ha inträffat.

Under december 2010 installerades tre cykeltak, ett cykeltak för respektive hus. Syftet med dessa tak har främst varit att underlätta för de boende som cyklar "året om", då det ofta funnits begränsat med plats vid våra cykelförråd inomhus - i synnerhet vintertid.

7

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är planerade.

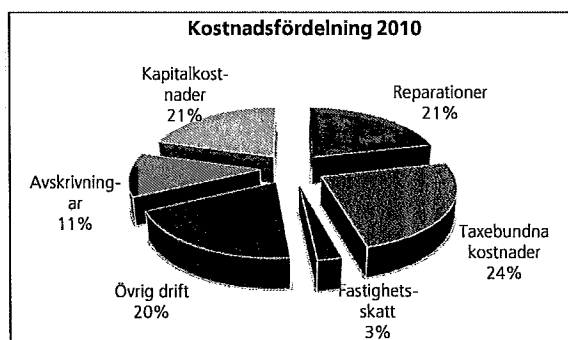
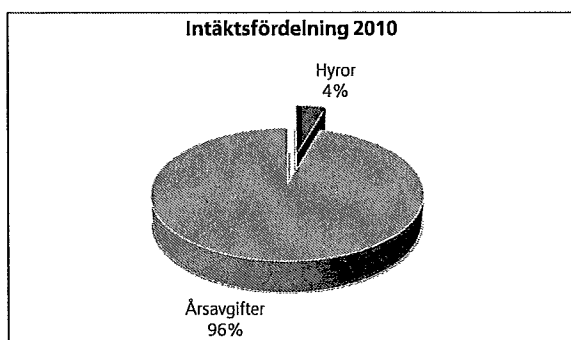
Övrig information

Under år 2009 tecknade föreningen två olika gruppavtal som berör samtliga medlemmar i föreningen (även nyinflyttade/nya medlemmar inkluderas automatiskt av dessa avtal i och med inflyttning - men måste själv ta kontakt med respektive företags 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 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 omgående 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 medlemmar 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 föreningens 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.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	720 kr
Övriga intäkter	1 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	178 kr
Taxebundna kostnader	203 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	164 kr
Avskrivningar	95 kr
Kapitalkostnader	171 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5043 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	720	720	720	720
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 911	4 977	4 639	4 747
Elkostnad/kvm totalyta	60	42	45	38
Värme kostnad/kvm totalyta	89	82	74	74
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	43	33	29

2

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-390 798
balanserad vinst före reservering	344 709
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 400
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-150 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	314 001
att i ny räkning överförs	163 512

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



RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 798 423	3 795 421
Övriga rörelseintäkter		5 873	2 112
		3 804 296	3 797 533
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-254 758	-285 138
Reparationer		-336 445	-260 770
Periodiskt underhåll		-563 469	-771 973
Taxebundna kostnader		-1 022 842	-923 217
Övriga driftskostnader		-313 084	-196 681
Fastighetsskatt		-104 714	-106 848
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-123 650	-130 481
Personalkostnader		-136 685	-205 655
Avskrivningar		-479 128	-465 572
		-3 334 774	-3 346 335
RÖRELSERESULTAT		469 522	451 198
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 162	3 786
Räntekostnader		-862 482	-935 273
		-860 320	-931 487
ÅRETS RESULTAT		-390 798	-480 289

J

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 35 718 489	36 197 616
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	35 718 489	36 197 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 718 489	36 197 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	32 063	46 134
Förutbetalda kostnader	Not 5 142 728	153 695
	174 791	199 829
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	330 153	329 321
SBC klientmedel i SHB	293 073	598 694
	623 227	928 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	798 018	1 127 845
SUMMA TILLGÅNGAR	36 516 506	37 325 461

J

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	924 608	1 592 181
		11 010 008	11 677 581
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		240 310	53 026
Årets resultat		-390 798	-480 289
		-150 489	-427 263
SUMMA EGET KAPITAL		10 859 519	11 250 318
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	24 408 351	24 767 228
		24 408 351	24 767 228
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	358 799	331 475
Leverantörsskulder		276 580	342 432
Skatteskulder		6 770	15 758
Övriga kortfristiga skulder		8 022	614
Upplupna kostnader	Not 9	322 599	341 819
Förutbetalda avgifter och hyror		275 866	275 817
		1 248 636	1 307 915
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 516 506	37 325 461
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	36 170 000	36 170 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. 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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,94%	0,90%
Garage/parkering	20%, 5%	20%, 5%
Port/säkerhetsdörr	5%	5%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 630 780	3 630 780
Hysesintäkter	167 643	164 641
	3 798 423	3 795 421

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	140 334	137 253
Snöröjning/sandning	18 951	1 256
Städning entreprenad	59 625	44 125
Städning enligt beställning	1 375	16 250
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 125
Hissbesiktning	2 963	2 906
Myndighetstillsyn	0	26 982
Gård	5 180	0
Serviceavtal	15 974	15 623
Förbrukningsmateriel	10 356	1 618
	254 758	285 138

7

	2010	2009
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	4 500
Tvättstuga	42 988	11 386
Sophantering/återvinning	741	0
Källare	1 408	0
Entré/trapphus	9 515	0
Lås	2 670	4 774
VVS	10 050	35 379
Värmeanläggning/undercentral	2 654	3 340
Ventilation	25 041	73 846
Elinstallationer	16 724	9 483
Hiss	57 321	21 373
Fönster	4 565	14 759
Balkonger/altaner	0	23 200
Mark/gård/utemiljö	0	21 847
Garage/parkering	6 000	12 815
Skador/klotter/skadegörelse	0	19 341
Vattenskada	156 768	4 727
	336 445	260 770
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	146 838
VVS	314 001	0
Elinstallationer	0	61 847
Tak	164 660	0
Fönster	0	212 500
Mark/gård/utemiljö	84 808	268 538
Garage/parkering	0	82 250
	563 469	771 973
Taxebundna kostnader		
El	300 200	212 593
Värme	448 678	413 278
Vatten	198 242	218 609
Sophämtning/renhållning	75 722	78 737
	1 022 842	923 217
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 517	30 408
Kabel-TV	143 967	88 999
Bredband	138 600	77 274
	313 084	196 681
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 714	106 848

2

	2010	2009
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	949	1 876
Juridiska åtgärder	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	19 988	24 156
Föreningskostnader	2 114	1 138
Styrelseomkostnader	113	758
Förvaltningsarvode	80 456	84 077
Förvaltningsarvoden övriga	8 550	7 750
Administration	5 091	5 696
Medlemsavgift SBC ek för	6 390	6 030
	123 650	130 481
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd varav 1 man. Förra året 2.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	97 400	153 470
Löner och arvoden	12 000	13 280
Sociala kostnader	27 285	38 905
	136 685	205 655
Avskrivningar		
Byggnad	318 540	304 985
Förbättringar	160 588	160 587
	479 128	465 572
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 334 774	3 346 335
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 173 304	38 143 104
Garagebyggnad	0	2 030 200
Utgående anskaffningsvärde	40 173 304	40 173 304
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 975 688	-3 510 115
Årets avskrivningar enligt plan	-479 128	-465 572
Utgående avskrivning enligt plan	-4 454 815	-3 975 688
Planenligt restvärde vid årets slut	35 718 489	36 197 616
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 900 000	1 900 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	7 400 000
	34 800 000	36 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	34 800 000	36 400 000
	34 800 000	36 400 000

γ

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	459 259	459 259
Utgående anskaffningsvärde	459 259	459 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-459 259	-459 259
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-459 259	-459 259
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Serviceavtal hiss	4 044	4 029
Kabel-TV	37 844	30 555
Fastighetsförsäkring	31 994	30 517
Sophämtning	5 800	5 800
Vatten	16 846	16 565
Bredband	46 200	46 200
Förvaltningsarvode	0	20 029
	142 728	153 695

Not 6			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Kapitaltillskott	10 085 400	0	0	10 085 400
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	924 608	104 400	-771 973	1 592 181
Summa bundet eget kapital	11 010 008	104 400	-771 973	11 677 581
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	240 310	-104 400	291 684	53 026
Årets resultat	-390 798	-390 798	480 289	-480 289
Summa ansamlad förlust	-150 489	-495 198	771 973	-427 263
Summa eget kapital	10 859 519	-390 798	0	11 250 318

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 592 181	1 482 981
Reservering enligt stadgar	104 400	109 200
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-771 973	0
Vid årets slut	924 608	1 592 181

J

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
SBAB	2,050 %	6 342 600	6 654 976	2011-03-03
SBAB	4,750 %	4 000 000	4 000 000	2016-04-13
SBAB	4,510 %	8 000 000	8 000 000	2013-04-10
SBAB	4,230 %	3 924 550	3 943 727	2011-04-13
SBAB	2,760 %	2 500 000	2 500 000	2011-03-04
Summa skulder till kreditinstitut		24 767 150	25 098 703	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-358 799</u>	<u>-331 475</u>	
		24 408 351	24 767 228	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 973 155 Kr.

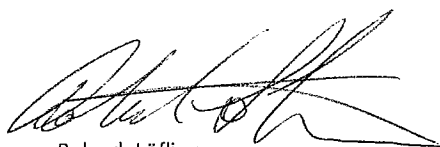
J

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	19 992	23 144
Värme	81 755	55 217
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	24 750	74 500
Sociala avgifter	7 776	19 144
Ränta	150 938	139 439
Förbrukningsmaterial	5 261	0
Snöröjning	8 031	0
Reparation	2 096	8 375
	322 599	341 819

UPPSALA den 9 / 5 2011



Jonny Eliasson
Ordförande



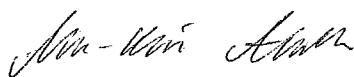
Roland Löfling
Kassör



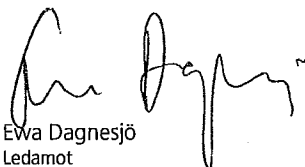
Barbara Wilk D'Elia
Vice ordförande



Britta Bäcklund
Ledamot




Anna Karin Andersson
Ledamot



Ewa Dagnesjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2011



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 2010. 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 9 maj 2011

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

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor