

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan, 769618-9146, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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 en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Lund.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Glädjen 1 i Lund, Lunds kommun. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnad med 13 st bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 11 juni 2023:

Camilla Andersson	ordförande	Vald till stämman 2024
Rikard Paulsson	sekreterare	Vald till stämman 2024
Susanne Jörning	ledamot	Vald till stämman 2024

Suppleanter har varit:

Claes-Roland Martling	Vald till stämman 2024
-----------------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Robert Axcart, auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Tomas Akenine-Möller.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2023.

Extra föreningsstämma hölls den 4 december angående tak och fasad.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts gemensamt av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rok

3 st 2 rok

4 st 3 rok

1 st 4 rok

3 st 5 rok

Lägenhetsytan är 1007 kvm. Taxerad lokalyta 191 kvm

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 24 st och vid årets slut 23 st.

Reparationer och underhåll

Putsnings av källare, energideklaration samt konsult inför ev tak och fasadarbete

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Tak och fasad planeras under 2024

Underhållsplan och årlig besiktning

Föreningen har underhållsplan sen 2018. Periodiskt underhåll ligger i genomsnitt på 139.000 kr årligen.

Avsättning sker med 134.000 kr.

Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 30/6 2023.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

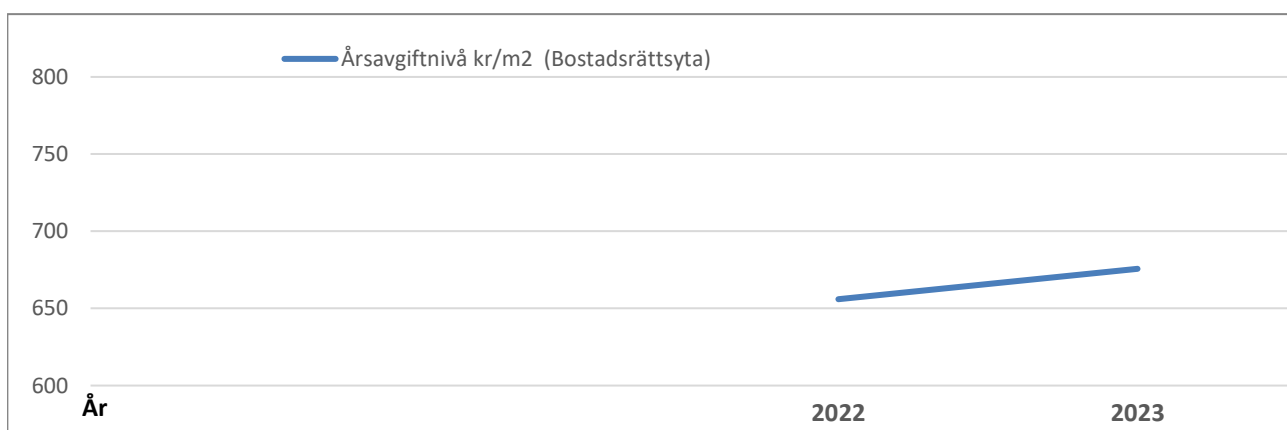
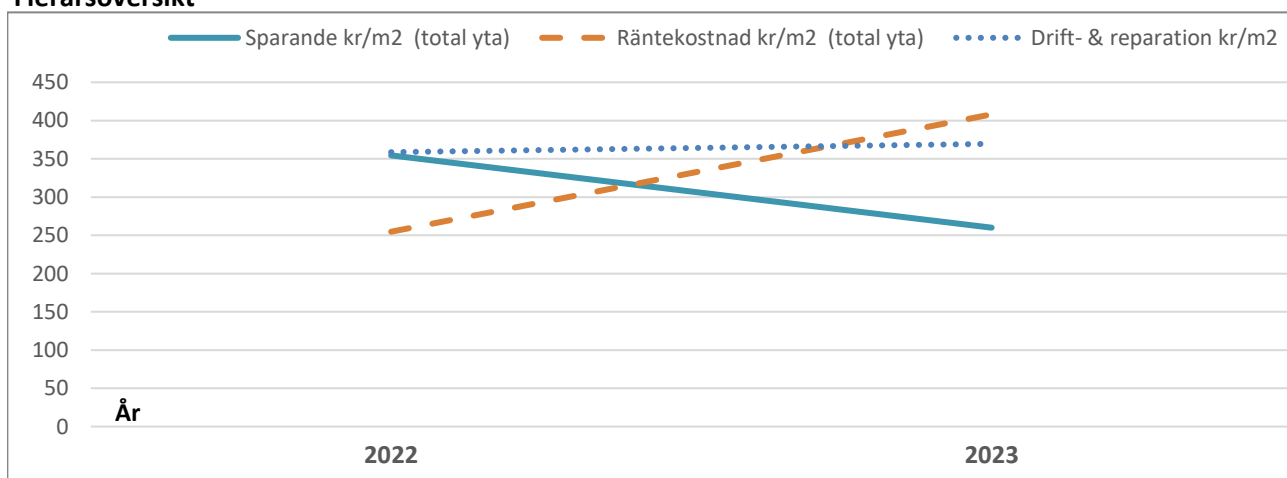
Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3%.

Inför 2025 behöver avgifterna höjas.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		1 251	1 159	996	945	816
Resultat		-174	-54	-333	-261	-515
Balansomslutning		35 814	35 970			
Soliditet		40%	40%	40%	40%	43%
Årsavgiftsnivå kr/m² (Bostadsrättsyta)		676	656			
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		54%	57%			

Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	1)	177	296
Sparande kr/m ² (total yta)	2)	260	354
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		112	108
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		816	781
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		370	359
Energikostnad kr/m ² (total yta)	3)	150	151
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		408	255
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		17 749	17 749
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		21 115	21 115
Lån / taxeringsvärde		67%	67%
Räntekänslighet	4)	31,3%	32,2%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2023	2022
Årsavgifter			680	661
Övriga intäkter			571	499
Drift & personalkostnader			-456	-430
Räntor			-484	-305
Amortering		*	0	0
Avsättning framtida underhåll			-134	-129
SUMMA			177	296

Senast årets amortering motsvarar: 0,0% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året. Föreningen har dock en positiv avgiftstäckning och stort totalt eget kapital. Månadsavgifterna höjs under 2024 och planeras höjas även under 2025.

Eget kapital	Insats	Upplåtelse avgifter	Yttre Balanserat fond resultat	Årets resultat	Totalt	
Årets början	16 172 202	2 312 365	935 660	-4 908 998	-53 637	14 457 592
Disposition				-53 637	53 637	0
Avsättning yttre fond			134 000	-134 000		0
Uttag yttre fond			-92 092	92 092		0
Årets resultat					-174 174	-174 174
Årets slut	16 172 202	2 312 365	977 568	-5 004 543	-174 174	14 283 418

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-4 962 635,48
Årets resultat	-174 173,65
Avsättning till yttre underhållsfond	-134 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	92 092,00
Summa	-5 178 717,13

Styrelsen föreslår att -5 178 717,13 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	1 251 356	1 159 453
		1 251 356	1 159 453
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-407 383	-414 601
<i>Reparationer</i>	3	-35 321	-15 088
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-92 092	-84 748
Personalkostnader	5	-13 142	0
Avskrivningar	6	-393 522	-393 523
		-941 460	-907 960
Rörelseresultat		309 896	251 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		4 833	22
Räntekostnader och liknande poster		-488 903	-305 152
		-484 070	-305 130
Årets resultat		-174 174	-53 637
Årets resultat enligt ovan		-174 174	-53 637
Avsättning till fond för yttre underhåll		-134 000	-129 000
Inspråktagande av fond för yttre underhåll		92 092	84 748
Resultat efter disposition av underhåll		-216 082	-97 889

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	33 975 827	34 308 935
Pågående arbeten & egna bostadsrätter		321 480	187 500
Maskiner, inventarier & installationer	8	642 669	703 083
		34 939 976	35 199 518

Summa anläggningstillgångar**34 939 976****35 199 518****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Avgift-, hyres- och kundfordringar		0	3 003
Övriga kortfristiga fordringar		9	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 557	31 939
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		33 566	35 019

Kassa och bank

840 886

735 002

*Summa kassa och bank***840 886****735 002****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****874 452****770 021****SUMMA TILLGÅNGAR****35 814 428****35 969 539****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		16 172 202	16 172 202
Upplåtelseavgifter		2 312 365	2 312 365
Yttre underhållsfond		977 568	935 660
		19 462 135	19 420 227

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-5 004 543	-4 908 998
Årets resultat		-174 174	-53 637
		-5 178 717	-4 962 635

Summa eget kapital**14 283 418****14 457 592****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9	14 835 224	14 835 224
		14 835 224	14 835 224

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	6 427 949	6 427 949
Leverantörsskulder		50 689	147 235
Skatteskulder		24 506	-5 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	192 642	106 604
		6 695 786	6 676 723

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**35 814 428****35 969 539**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	309 896	251 492
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	393 522	393 523
Erhållen ränta	4 833	22
Erlagd ränta	-488 903	-305 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	219 348	339 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	1 453	-2 462
Kortfristiga skulder - förändring	19 063	87 203
	20 516	84 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 864	424 627
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-123 194
Pågående arbete	-133 980	-187 500
	-133 980	-310 694
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	0	0
	0	0
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-133 980	-310 694
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	105 884	113 933
Likvida medel vid årets början	735 002	621 069
Likvida medel vid årets slut	840 886	735 002

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader 15-100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader 1,21%
Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter lokaler		510 991	449 690
Hysesintäkter garage, p-plats mm		32 259	32 259
Årsavgifter		680 383	660 566
Ersättningar och intäkter från boende		16 800	16 800
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		4 058	0
Övriga intäkter	Varav elstöd 7.999 kr	8 893	138
Rabatter		-2 028	0
		1 251 356	1 159 453

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-28 974	-30 948
Elavgifter		-19 930	-24 282
Värme		-133 170	-131 940
Vatten		-27 099	-24 728
Renhållning		-44 185	-42 819
Fastighetsförsäkring		-29 528	-27 876
TV och bredband		-20 012	-36 296
Fastighetsskatt		-49 507	-48 597
Förbrukningsinventar-/material		-172	-1 495
Administrativt förvaltningsavtal		-28 456	-28 072
Extern revisor		-13 530	-13 530
Överlåtelse- och pantkostnad		-3 811	0
Övriga förvaltningskostnader		-5 115	-625
Övriga externa tjänster		-3 894	-3 393
		-407 383	-414 601

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-17 328	-4 104
Reparation gemensamma utrymmen		-4 112	0
Reparation installationer		-113	0
Reparation byggnader		-10 341	-10 984
Reparation utvändigt		-3 427	0
		-35 321	-15 088

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-92 092	-84 748
		-92 092	-84 748

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-10 000	0
Sociala och andra avgifter		-3 142	0
		-13 142	0

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-253 170	-253 170
Avskrivning på förbättringar		-79 938	-79 939
Avskrivning på installationer		-60 414	-60 414
		-393 522	-393 523

Byggnader och mark	Not 7					
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2023-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		10 369 746	0	0	10 369 746	
Byggnader	Rak	27 402 876	-3 492 441	-331 910	23 578 525	
Markanlägggn.	Rak	35 942	-7 188	-1 198	27 556	
Summa		37 808 564	-3 499 629	-333 108	33 975 827	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2023	År 2022
Vid årets början	27 438 818	27 315 624
Årets anskaffning	0	123 194
Ingående anskaffningsvärde mark	10 369 746	10 369 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 808 564	37 808 564
Ingående avskrivningar	-3 499 629	-3 166 520
Årets avskrivningar enligt plan	-333 108	-333 109
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-3 832 737	-3 499 629
Utgående redovisat värde	33 975 827	34 308 935
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	13 937 000	13 937 000
Taxeringsvärde byggnader:	17 748 000	17 748 000
Totalt taxeringsvärde:	31 685 000	31 685 000

Maskiner och inventarier	Not 8		
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Installationer	1 166 328	1 166 328	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 166 328	1 166 328	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
Inventarier och verktyg	-463 245	-402 831	
Årets avskrivningar			
Inventarier och verktyg	-60 414	-60 414	
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-523 659	-463 245	
Restvärde enligt plan vid årets slut	642 669	703 083	

Långfristiga skulder kreditinstitut	Not 9			
Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2023	Skuld År 2022
SBAB	Rörlig	5,22%	5 440 499 kr	5 440 499 kr
SBAB	2025-02-14	1,25%	7 289 174 kr	7 289 174 kr
SBAB	2025-02-14	1,27%	7 546 000 kr	7 546 000 kr
SBAB	Rörlig	5,32%	987 500 kr	987 500 kr
	Snittränta	2,46%	21 263 173 kr	21 263 173 kr

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 10****År 2023****År 2022**Upplupna räntekostnader
Upplupna kostnader
Förutbetalda hyresintäkter

39 322

30 359

49 926

23 987

103 394

52 258

192 642**106 604****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Not 11**Pantbrev i fastighet
Ansvarsförbindelser

22 640 000

22 640 000

Inga

Inga

Lund

2024 - -

Camilla Andersson

Rikard Paulsson

Susanne Jörning

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 - -

Robert Axgart
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 15:31

SENT BY OWNER:
Robert Axgart · 17.05.2024 12:54

DOCUMENT ID:
S1eFPw3NXC

ENVELOPE ID:
ryYDPnE7A-S1eFPw3NXC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 20240514.pdf
9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Camilla Andersson evacamillaandersson@me.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:15 17.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/18) IP: 98.128.130.83
2. RIKARD PAULSSON rikard.paulsson@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:59 17.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/23) IP: 94.234.103.224
3. Pia Susanne Lundstedt Jörning sussiejorning@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:26 17.05.2024 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/19) IP: 82.209.143.12
4. ROBERT AXGART WENNERLUND robert.axgart@bdo.se	Signed Authenticated	17.05.2024 15:31 17.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/20) IP: 84.216.139.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed