







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Pumpan

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan med säte i Uppsala org.nr. 716422-2288 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Årsta 70:1	2002-07-03	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Leif Bolander & co AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.
Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 043
23	garageplatser, varav 4 st kan användas för elbilsladdning	276
52	p-platser, varav 4 st kan användas för elbilsladdning	0
2	mc-plats	0
Totalt 161 objekt		**5 319**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 21 st 2 rok, 15 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonny Eliasson	Ordförande
Eva Dagnesjö	Ledamot
Björn Nordqvist	Ledamot
Peter Radomski	Ledamot
Hugo Hilton-Brown	Ledamot
Lovisa Berg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledmöter då mandatperioden är ett år.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB.

Valberedning har varit: Lena Villar (sammankallande), Ove Henriksson och Barbara Wilk d'Elia, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-09-02 med anledning av antagande av nya stadgar. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 113 209 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 727 978 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-04-01 med 3,14%.
En höjning av avgiften med 3,68% fr.o.m. 2026-04-01 är beslutad.

Kassaflödesanalys
Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Senaste uppdateringen av underhållsplanen skedde 2025-09-19.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 847 799 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 246 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen har också beslutat att disponera 243 510 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025
En större förändring inträffade direkt på det nya året, då föreningen övergick från att ha vår ekonomiska förvaltning genom Riksbyggen, till att nu i stället ha avtal med HSB Uppsala. Det finns flera orsaker till skiftet, men ett av de viktigaste är att vi ser fördelar att köpa flera olika tjänster från en och samma aktör. I vårt fall handlar det om att vi redan sedan tidigare har avtal med HSB Uppsala gällande fastighetsförvaltning.

Utöver ovan gjorde vi 2024 en enskild beställning där vi fick stöd av HSB Uppsala med att upprätta en femtioårig underhållsplan. Vid en utvärdering i början av 2025 visade det sig att föreningen var mycket nöjda med stödet vi fått gällande underhållsplanen, och vi valde därför våren 2025 att teckna ett femårigt avtal med HSB Uppsala gällande årliga uppdateringar av femtioåriga underhållsplaner. Gällande samtliga de tre tjänster ovan där vi nu har avtal med HSB Uppsala så är föreningens övertygelse att avtalen såväl skall vara bra för föreningens ekonomi, liksom att vi kan uppnå kvalitetsförbättringar i de tjänster vi nyttjar utifrån synergier.

En konsekvens som hängde samman med att vi tecknade avtal från 2025 med HSB Uppsala gällande ekonomisk förvaltning var att vi vid årsstämman i maj 2025 hade som en övrig punkt att rösta om nya stadgar för föreningen. Det finns fördelar att som förening ha stadgar som helt eller till övervägande del överensstämmer med de stadgar som den ekonomiske förvaltaren rekommenderar till föreningar de har som kunder. Detta handlar om att föreningen även kan få stöd i juridiska spörsmål från förvaltaren, men där detta skapar utmaningar om föreningen har stadgetexter som avviker från vad förvaltaren är van vid.

Ett annat skäl till att förnya stadgar hängde samman med att det skett förhållandevis mycket förändringar i lagstiftningen de senaste åren som berör bostadsrättsföreningar, och att det därför var angeläget att ha stadgar som var uppdaterade.

För att en stadgeändring skall träda i kraft krävs att det sker två olika stämmor, där medlemmar vid båda stämmorna röstar för stadgeändringen. För vår del skedde en extrastämma i september 2025. Vid både den ordinarie stämman, som extrastämman, var det full enighet gällande att ge bifall till de nya stadgarna.

I april genomfördes en stamspolning i föreningens samtliga lägenheter. Syftet med en stamspolning är främst att förebygga avloppsstopp och underhålla fastighetens avloppsstammar genom att avlägsna avlagringar, fett och annat skräp som samlas inuti rören över tid.

Föreningen har de senaste fem åren haft ett giltigt bygglov gällande balkonginglasningar. Hösten 2025 krävdes en ny ansökan för fem år. Uppsala kommun godkände denna gång bygglov enbart på våningarna 1 – 4, medan det förra bygglovet även gällde våning 5. Respektive boende beslutar och betalar själv en eventuell inglasning på den egna balkongen – föreningens service består enbart av att göra en kollektiv bygglovsansökan som gäller samtliga balkonger som blir godkända i beslutet.

Hösten 2025 påbörjades en upprustning av de förråd som är belägna utomhus, i direkt anslutning till hus 99. I samband med den underhållsbesiktning som genomfördes i slutet av 2024 konstaterades att nämnda förråd höll en sämre standard än vad fastigheterna generellt gör i föreningen.

Vi kan även konstatera att HSB under året tagit fram ett nytt webbverktyg för att attestera kvitton och utlägg digitalt. Föreningen har tidigare nyttjat handkassa, där medlem som haft utlägg har fått lämna in kvitto, och i allmänhet fått ersättning i kontanter. När styrelseledamöter testade den nya digitala lösningen så föll den till belåtenhet, och troligen kan föreningen upphöra med handkasseförfarandet, vilket även innebär att utlägg betalas direkt in på bankkonto, och kvittona samtidigt blir arkiverade genom webbsystemet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-2009	Byggnation av garageplatser
2009	Installation av säkerhetsdörrar
2010-2011	Värmereglering i lägenheterna
2012	Stamspolning
2012-2015	Fönsterbyte översta våningen
2013	Byte av armaturer tvättstugor, cykelrum och sophus
2014	Inbyggnad av yttre källartrappa, Fålhagsleden 101
2014	Ny panel och målning av yttre förråd
2014	Byte av armaturer på gårdsbelysningen
2015	Asfaltering gångvägar och p-platser
2017	Uppförande/renovering av grillplats
2017	Målning och upprustning av soprum/cykelrum
2017	Målning fönster Fålhagsleden 99
2018	Målning fönster Fålhagsleden 101-103
2019	Besiktning skyddsrum
2019	Ombyggnad hiss, Fålhagsleden 99
2019	Genomgång och komplettering av växtlighet
2020	Renovering av tvättstuga, Fålhagsleden 101
2020	Renovering av panel cykelförråd
2020	Byte av soprumsdörrar
2020	Plattsättning för plats för bord
2020	Komplettering utomhusbelysning/strålkastare
2021	Injustering och byte av don
2021	Plattläggning gångar
2022	Renovering tvättstugor
2022	Byte fjärrvärmeväxlare
2022	Montering takskydd
2022	Byte rökluckor
2022	Markytor
2022	Kulvertbyte
2023	Filterbyten
2023	Två nya fönster
2025	Stamspolning
2025	Renovering av utomhusförråd

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	136	175	188	238	271
Skuldsättning, kr/kvm	3 081	3 316	3 380	3 442	3 602
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 250	3 316	3 380	3 442	3 602
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	243	228	194	223	203
Årsavgifter, kr/kvm	809	788	770	745	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	90
Totala intäkter, kr/kvm	814	798	777	749	749
Nettoomsättning, tkr	4 328	4 247	4 131	4 001	4 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	-113	212	335	-749	463
Soliditet, %	42	42	41	40	41

Nyckeltal:
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande**: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning**: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet**: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad**: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter**: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %**: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm**: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tk**r: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr**: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %**: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader och engångskostnader i samband med byte av ekonomisk förvaltare.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja nyckeltalet sparande för framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja avgiften med 3,68 % fr.o.m. 2026-04-01.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	10 085 400	0	0	10 085 400
Underhållsfond, kr	1 702 872	0	144 927	1 847 799
S:a bundet eget kapital, kr	**11 788 272**	**0**	**144 927**	**11 933 199**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	774 359	211 755	-144 927	841 187
Årets resultat, kr	211 755	-211 755	-113 209	-113 209
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**986 114**	**0**	**-258 136**	**727 978**
S:a eget kapital, kr	**12 774 386**	**0**	**-113 209**	**12 661 177**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 246 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 563 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.
Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråkstagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 246 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 243 510 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	986 114
Årets resultat, kr	-113 209
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	347 073
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**727 978**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**727 978**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 328 421	4 246 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	900
Summa Rörelseintäkter		**4 328 421**	**4 247 752**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 008 770	-2 457 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 470	-184 744
Personalkostnader	Not 6	-158 418	-168 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-592 193	-568 140
Summa Rörelsekostnader		**-3 889 851**	**-3 378 945**
Rörelseresultat		**438 570**	**868 806**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	955	1 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-552 733	-658 179
Summa Finansiella poster		**-551 778**	**-657 051**
Resultat efter finansiella poster		**-113 209**	**211 755**
Resultat före skatt		**-113 209**	**211 755**
Årets resultat		**-113 209**	**211 755**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 942 600	28 529 418
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	32 698	38 073
Summa Materiella anläggningstillgångar		**27 975 298**	**28 567 491**
Summa Anläggningstillgångar		**27 975 298**	**28 567 491**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 560	18
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 891 246	95 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	107 134	104 129
Summa Kortfristiga fordringar		**1 999 940**	**199 993**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	783	1 295 582
Summa Kassa och bank		**783**	**1 295 582**
Summa Omsättningstillgångar		**2 000 723**	**1 495 575**
Summa Tillgångar		**29 976 021**	**30 063 066**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 085 400	10 085 400
Fond för yttre underhåll		1 847 799	1 702 872
Summa Bundet eget kapital		**11 933 199**	**11 788 272**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		841 187	774 359
Årets resultat		-113 209	211 755
Summa Fritt eget kapital		**727 978**	**986 114**
Summa Eget kapital		**12 661 177**	**12 774 386**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 551 789	3 823 710
Summa Långfristiga skulder		**7 551 789**	**3 823 710**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 835 066	12 896 654
Leverantörsskulder		281 791	90 728
Skatteskulder		18 459	13 346
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 312	32 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	614 427	431 868
Summa Kortfristiga skulder		**9 763 055**	**13 464 970**
Summa Skulder		**17 314 844**	**17 288 680**
Summa Eget kapital och skulder		**29 976 021**	**30 063 066**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	438 570	868 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	592 193	568 140
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**592 193**	**568 140**
Erhållen ränta	955	1 129
Erlagd ränta	-552 894	-658 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**478 823**	**779 745**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	85 501	73 494
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	359 833	-299 436
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**445 335**	**-225 942**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**924 158**	**553 803**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-314 875
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-314 875**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-333 509	-323 311
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-333 509**	**-323 311**
Årets kassaflöde	**590 649**	**-84 383**
Likvida medel vid årets början	**1 295 582**	**1 379 965**
Likvida medel vid årets slut	**1 886 231**	**1 295 582**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare och därmed även bokslutsprogram. Noterna kan därför skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	86 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	12 år och 20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 078 272	3 975 744
	Hyror lokaler	0	2 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	248 295	252 300
	Hyror övrigt	400	0
	Övriga primära intäkter	2 004	20 558
	Summa Bruttoomsättning	**4 328 971**	**4 250 802**
	Hyresbortfall	-550	-3 950
	Summa	**-550**	**-3 950**
	Summa Nettoomsättning	**4 328 421**	**4 246 852**

I årsavgifterna ingår värme, vatten och gruppavtal på tv-tjänster och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	900
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**900**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-509 901	-306 924
	Snö och halk-bekämpning	-14 692	-20 780
	Reparationer	-274 793	-219 821
	Planerat underhåll	-243 510	-103 563
	El	-303 611	-268 043
	Uppvärmning	-639 266	-597 570
	Vatten	-347 080	-282 971
	Sophämtning	-138 405	-139 153
	Fastighetsförsäkring	-98 423	-94 015
	Kabel-TV och bredband	-290 513	-288 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 816	-136 920
	Övriga driftkostnader	-3 760	0
	Summa Driftskostnader	**-3 008 770**	**-2 457 813**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 887	0
	Administrationskostnader	-37 016	-6 802
	Extern revision	-37 000	-33 475
	Föreningsverksamhet	-10 463	-750
	Övriga förvaltningskostnader	-39 104	-143 718
	Summa Övriga externa kostnader	**-130 470**	**-184 744**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-125 182	0
	Övriga arvoden	0	-137 293
	Sociala avgifter	-31 886	-30 205
	Övriga personalkostnader	-1 350	-750
	Summa Personalkostnader	**-158 418**	**-168 248**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-482 284	-482 284
	Avskrivning på markanläggning	-104 534	-80 481
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 375	-5 375
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-592 193**	**-568 140**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	679	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	276	1 129
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**955**	**1 129**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-552 358	-658 029
	Övriga räntekostnader	-375	-150
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-552 733**	**-658 179**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 751 293	36 751 293
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 900 000	1 900 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 945 611	1 630 736
	Årets investeringar	0	314 875
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**40 596 904**	**40 596 904**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 067 486	-11 504 721
	Årets avskrivningar	-586 818	-562 765
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 654 304**	**-12 067 486**
	Utgående redovisat värde	**27 942 600**	**28 529 418**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**77 000 000**	**82 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	36 170 000	36 170 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**36 170 000**	**36 170 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	588 465	588 465
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**588 465**	**588 465**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-550 392	-545 017
	Årets avskrivningar	-5 375	-5 375
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-555 767**	**-550 392**
	Utgående redovisat värde	**32 698**	**38 073**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 885 448	0
	Skattekonto	5 798	95 846
	Summa Övriga fordringar	**1 891 246**	**95 846**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	41 132	40 839
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 002	63 290
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**107 134**	**104 129**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	783	1 323
	Likvida medel Riksbyggen	0	1 029 038
	Medel överförda till HSB Uppsala	0	265 222
	Summa Kassa och bank	**783**	**1 295 582**

Se även not 12 - Avräkningskonto HSB.

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	2,87%	2026-05-12	3 294 576	29 984
SBAB	3,61%	2028-01-14	3 823 687	28 244
SBAB	2,72%	2026-11-12	3 987 297	49 248
SBAB	2,83%	2027-01-14	3 786 930	30 584
SBAB	3,20%	2026-02-16	1 494 365	200 000
			16 386 855	**338 060**

Långfristig del	7 551 789
Nästa års amortering av långfristig skuld	58 828
Lån som ska konverteras inom ett år	8 776 238
Kortfristig del	8 835 066
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	338 060
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 352 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	5 960	32 374
Övriga kortfristiga skulder	7 353	0
Summa Övriga skulder	**13 312**	**32 374**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	367 624	265 940
Upplupna räntekostnader	23 006	23 167
Övriga upplupna kostnader	223 797	142 761
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**614 427**	**431 868**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-xx-xx.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Jonny Eliasson
Eva Dagnesjö
Björn Nordqvist
Peter Radomski
Hugo Hilton-Brown
Lovisa Berg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Hans Wallerström
Revision i Mälardalen AB

Revision i Mälardalen AB

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 2025.

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 2025 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 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.

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 2025 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.

Datum enligt digital signering

Hans Wallerström
Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Pumpan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577095935***

Jonny Eliasson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:41:18

Hugo Hilton-Brown
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:09:37

Peter Radomski
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:40:21

Eva Dagnesjö
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:15:25

Lovisa Berg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:39:53

Björn Nordqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:15:02

Hans Wallerström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:58:59

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Pumpan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577143890***

Hans Wallerström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:55:34

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.