

ÅRSREDOVISNINGEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PUMPAN 1

ORG.NR 769611 - 8467

2024–2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01–2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
RESULTATRÄKNING	9
BALANSRÄKNING	10
KASSAFLÖDESANALYS	12
NOTER	13
UNDERSKRIFTER	19

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att fortlöpande bevaka och göra insatser avseende ombyggnationer, reparationer och underhåll av föreningens bestånd. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), d.v.s. BRF. Pumpan 1 är en **äkta bostadsrättsförening**.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-07-17.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 74,5 kvm lokalytor av totalt 13 859,5 m².

Föreningens fastighet, Pumpan 1, bebyggdes 1983 och är belägen i Solna kommun.

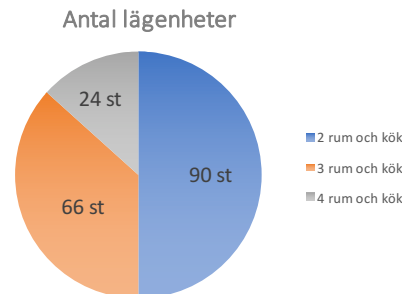
Föreningen förvärvade fastigheten 2005-09-13 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns två flerbostadshus, transformatorstation och tre förrådsbyggnader. Av **180** bostadslägenheter är **10** lägenheter hyresrätter per den 2024-08-31.

Dessutom finns en parkeringsbyggnad med **28** garageplatser (varav 10 med laddstolpe) för biluppställning och **3** platser för motorcyklar på det nedre planet och **77** parkeringsplatser (varav 6 för gäster och 1 för serviceärenden samt 10 med laddplats) på det övre planet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare (upphör 2025-12-31).

Lägenhetsfördelning och ytor



90 st	2 rum och kök
66 st	3 rum och kök
<u>24 st</u>	<u>4 rum och kök</u>

180 st

Total bostadsyta uppgår till 12 505 m²,

Total lokalyta uppgår till 1 354,5 m²

Lokalkontrakt

Föreningens lokalkontrakt löper enligt,

Verksamhet	Yta (m ²)	Löptid t.o.m.
Pumpan Expedition	15,0	N/A
Waxö Omsorg AB	546,0	2025-09-30
Waxö Omsorg AB	328,0	2025-09-30
Waxö Omsorg AB	83,0	2025-04-30
Waxö Omsorg AB	308,0	2025-05-31
MBC Städservice AB	<u>74,5</u>	2025-09-30
1 354,5		

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokalerna beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-02-16 bestått av

ORDINARIE LEDAMÖTER

Henrik Lundström, *Ordförande*
Camilla Bosson
Baris Celepli
Peter Forsberg
Christina Olsson
Ala Nordström (avgick 2025-02-28)

STYRELSESUPPLEANTER

Niklas Josefson
Alexey Kovalev

REVISOR

Bengt Larsson, auktoriserad revisor, Advertus
Revision AB. Suppleant utses av Advertus
Revision AB.

VALBEREDNING

Anette Areklew
Lama Abu-Iseifan

STYRELSEN

Under året har styrelsen haft **12** protokollförda sammanträden. Styrelsen strävar ständigt efter att effektivisera och göra sina processer kostnadseffektiva för att högsta möjliga kvalitet ska nås inom realistiska ekonomiska ramar.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av Simpleko som är en del av Riksbyggen.

Fastigheterna har besiktigats löpande, veckovis efter en standardiserad checklista, vilket utförs av föreningens fastighetsskötare Go Fastighet. En teknisk besiktning utförs årligen av föreningens tekniska förvaltare Riksbyggen. Trädgårdsskötsel och snöröjning utförs av Grön Stad,

Under det gångna året har det inte iakttagits några väsentliga avvikelser.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras. Vid alla dessa underhåll, renoveringar och löpande arbeten måste beskrivning utformas, kontakt med leverantörer och experter göras, offerter granskas osv.

Större ombyggnationer, renoveringar och investeringar som genomförts senaste åren:

- Byte av ventilationsfläktar och styrsystem samt återinförande av värmeåtervinning våren 2024
- Anslutning till Solnas nya sopsug hösten 2024
- Installation av solcellsanläggning., driftsatt våren 2024
- Installation av 20 laddplatser 2022
- Gemensam EI 2018
- Byte av värmeväxlare till varmvatten 2017
- Takomläggning 2016–2017
- Ny beläggning runt fastigheter och parkering 2016
- Hissrenovering har utförts under 2014

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2024. OVK för lokaler har genomförts under 2022 och för bostäder under hösten 2024. Radonmätning genomfördes under vintern 2024–2025.

EKONOMI

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och sedan 2023–2024 enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3. Föreningen är enligt bedömningskriterierna att betrakta som mindre företag med möjlighet att välja K2 eller K3 som regelverk för redovisning.

Ingångsbalansräkning har inte upprättats beroende på att detta inte krävs för mindre företag.

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Föreningens medlemsantal vid räkenskapsårets början uppgick till **229 st.** Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 13 överlåtelser.

ÅRSavgIFTER

Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med 2025-01-01 för att kompensera för ökade driftskostnader. Föregående höjning skedde i 2024-01-01. En höjning med 8 % är planerad från och med 2025-09-01.

Flerårsöversikt

	2024–2025	2023–2024	2022–2023	2021–2022
Nettoomsättning (tkr)	12 484	11 731	11 330	10 865
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 055	-5 046	-2 367	2 018
Soliditet (%)	67	68	67	66
Yttre fond (tkr)	2 965	3 835	4 201	3 286
Taxeringsvärde (tkr)	295 856	296 826	296 826	296 826
Årsavgift per m ² upplåten bostadsrätt (kr)	709	649	631	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,5	64,9	60,3	67,2
Lån per m ² upplåten bostadsrätt (kr)	6 875	7 002	7 129	7 616
Lån per m ² totalyta (kr)	5 861	5 969	6 077	6 492
Sparande per m ² totalyta (kr)	91	0	31	-
Elkostnad per m ² totalyta, (kr)	107	64	96	-
Värmekostnad per m ² totalyta, (kr)	93	125	114	-
Vattenkostnad per m ² totalyta (kr)	34	26	18	-
Energikostnad per m ² totalyta (kr)	233	215	228	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	4,41	3,08	0,47
Räntekänslighet (%)	9,73	10,8	11,3	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / m² bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per m². Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per m² föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per m² föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 438 633 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta. Totalyta 13 860 m².

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024/2025. Det negativa resultatet är huvudsakligen hänförligt till planmässiga avskrivningar samt ökade taxebundna kostnader. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och ett långsiktigt hållbart kassaflöde har styrelsen vidtagit och beslutat om åtgärder. Från och med januari 2025 höjdes årsavgifterna med 10 procent, vilket har bidragit till ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

För räkenskapsåret 2025–2026 har styrelsen beslutat om ytterligare en avgiftshöjning om 8 procent i syfte att säkerställa ett fortsatt positivt kassaflöde samt möjliggöra nödvändigt sparande för framtida underhåll och åtaganden. Styrelsen följer löpande föreningens kostnadsutveckling och finansiella ställning och bedömer att föreningen, med vidtagna åtgärder, har god förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser.

Förändring eget kapital

	2024-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2025-08-31
Insatser	135 892 503	-	-	135 892 503
Upplåtelseavgifter	58 602 934	-	-	58 602 934
Fond yttre underhåll	3 834 822	-	-870 160	2 964 662
Avgår försäljningskostnader	-1 993 639	-	-	-1 993 639
upplåtelse				
Balanserat resultat	-20 445 930	-5 046 189	870 160	-24 622 059
Årets resultat	-5 046 189	5 046 189	-2 055 547	-2 055 547
Eget kapital	170 844 401	0	0	168 788 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 622 059
Årets resultat	-2 055 547
Totalt	-26 677 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	-27 677 607
	-26 677 607

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 484 185	11 731 194
Övriga rörelseintäkter	3	252 717	77 923
Summa rörelseintäkter		12 736 902	11 809 117
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	4-8	-8 201 565	-10 046 644
Övriga externa kostnader	9	-425 204	-425 593
Personalkostnader	10	-323 591	-291 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 321 288	-2 916 500
Summa rörelsekostnader		-12 271 648	-13 680 588
Rörelseresultat		465 255	-1 871 471
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		170 575	506 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 691 377	-3 680 849
Summa finansiella poster		-2 250 802	-3 174 818
Resultat efter finansiella poster		-2 055 547	-5 046 289
Årets resultat		-2 055 547	-5 046 289

BALANSRÄKNING

	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	240 470 510	243 519 194
Maskiner och inventarier	13	3 553 875	3 826 479
Summa materiella anläggningstillgångar		244 024 385	247 345 673
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	503 153	522 528
Summa finansiella anläggningstillgångar		503 153	522 528
Summa anläggningstillgångar		244 527 538	247 868 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		86 258	59 942
Övriga fordringar	15	63 854	74 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	394 716	590 380
Summa kortfristiga fordringar		544 828	724 910
Kassa och bank		7 417 518	8 487 474
Summa omsättningstillgångar		7 962 346	9 212 384
SUMMA TILLGÅNGAR		252 489 884	257 080 585

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2025-08-31	2024-08-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 501 798	192 501 798
Fond för yttre underhåll		2 964 662	3 834 822
Summa bundet eget kapital		195 466 460	196 336 620
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 622 059	-20 445 930
Årets resultat		-2 055 547	-5 046 289
Summa fritt eget kapital		-26 677 607	-25 492 219
Summa eget kapital		168 788 853	170 844 401
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	79 733 286	0
Summa långfristiga skulder		79 733 286	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 500 000	82 733 286
Leverantörsskulder		490 780	1 203 976
Övriga kortfristiga skulder		19 850	12 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 957 115	2 285 985
Summa kortfristiga skulder		3 967 745	86 236 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 489 884	257 080 585

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-08-31	2024-08-31
Rörelseresultat	465 255	-1 871 471
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 321 288	2 916 500
	3 786 543	1 045 029
Erhållen ränta	350 332	654 253
Erlagd ränta	-2 835 542	-3 707 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 301 333	-2 008 150
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	325	859 534
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	-890 989	60 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 669	-1 087 892
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-8 900 566
Förvärv av finansiella tillgångar	-32 730	-46 568
Avyttring av finansiella tillgångar	52 105	52 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 375	-8 895 114
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-1 500 045	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 069 956	-11 483 006
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 487 474	19 970 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 417 518	8 487 474

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pumpan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för, likt för föregående år, upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan de två senaste räkenskapsåren och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1,11–7,57 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	3,33–10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2, Nettoomsättning

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 705 085	7 055 848
Hysesintäkter, bostäder	986 196	957 824
Hysesintäkter, lokaler	2 513 224	2 441 118
Hysesintäkter, p-platser	490 680	500 912
Övriga intäkter	66 564	71 708
Intäkter internet	209 997	211 200
El	483 521	455 246
Parkeringsintäkter Apcoa	28 918	37 338
Summa	12 484 185	11 731 194

Not 3, Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Försäkringsersättning	252 717	77 923
Summa	252 717	77 923

Not 4, Fastighetsskötsel

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Fastighetsskötsel	379 612	363 793
Städning	319 581	417 752
Besiktning och service	221 589	500 859
Yttre skötsel / Snöröjning	317 516	479 512
Övrigt	31 561	28 061
Summa	1 269 859	1 789 978

Not 5, Reparationer

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Reparationer	1 481 991	1 205 566
Försäkringsskador	410 118	629 966
Summa	1 892 109	1 835 232

Not 6, Planerade underhåll

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Planerat underhåll	0	1 069 410
Planerat underhåll av tvättstuga	0	174 446
Planerat underhåll av installationer	0	626 305
Summa	0	1 870 160

Not 7, Taxebundna kostnader

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Fastighetsel	1 478 114	892 811
Uppvärmning	1 287 899	1 732 747
Vatten	469 699	355 901
Sophämtning	527 803	516 353
Summa	3 763 515	3 497 813

Not 8, Övriga driftskostnader

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Fastighetsförsäkringar	487 564	432 757
Självrisker	110 252	0
Kabel-TV	319 386	308 745
Fastighetsskatt	358 880	311 660
Summa	1 276 082	1 053 162

Not 9, Övriga externa kostnader

	2024-09-01 – 2025-08-31	2023-09-01 – 2024-08-31
Förbrukningsmaterial	34 211	30 429
Övriga förvaltningskostnader	87 956	98 224
Juridiska kostnader	2 875	43 875
Revisionsarvoden	31 216	31 216
Möteskostnad stämma	9 989	8 071
Ekonomisk förvaltning	258 957	213 777
Summa	425 204	425 593

Not 10, Personalkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvode samt arvode till valberedning	252 700	232 135
Sociala avgifter	70 891	59 716
Summa	323 591	291 851

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 691 287	3 680 567
Övriga räntekostnader	90	282
Summa	2 691 377	3 680 849

Not 12, Byggnad och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	269 477 741	260 743 435
Årets inköp	0	8 734 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 477 741	269 477 741
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 958 547	-23 259 231
Årets avskrivning	-3 048 684	-2 699 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 007 231	-25 958 547
Utgående restvärde enligt plan	240 470 510	243 519 194
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 536 000</i>	<i>98 536 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	184 487 000	164 187 000
Taxeringsvärde mark	111 369 000	132 639 000
Summa	295 856 000	296 826 000

Not 13, Maskiner och inventarier

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 381 855	3 166 347
Inköp	0	3 215 508
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 381 855	6 381 855
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 555 376	-2 447 884
Avskrivningar	-272 604	-107 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 827 980	-2 555 376
Utgående restvärde enligt plan	3 553 875	3 826 479

Not 14, Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	503 153	522 528
Summa	503 153	522 528

Avser inköp av säkerhetsdörrar, debiteras medlem under 30 år

Not 15, Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	51 297	13 362
Skattefordringar	12 557	57 381
Övriga fordringar	0	3 845
Summa	63 854	74 588

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 963	72 145
Fastighetsskötsel	127 736	122 866
Försäkringspremier	82 564	74 724
Kabel-TV	48 153	47 409
Förvaltning	18 576	17 755
Inkomsträntor	75 724	255 481
Summa	394 716	590 380

Not 17, Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2025-08-31	Ränteändrings- dag	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Swedbank AB	3,00 %	2027-03-25	28 250 000	29 750 000
Swedbank AB	3,40 %	2029-03-23	32 000 000	32 000 000
Swedbank AB	3,16 %	2028-03-24	20 983 286	20 983 286
Summa			81 233 286	82 733 286
Varav kortfristig del			1 500 000	82 733 286

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 733 286 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 056	405 497
El	95 637	46 603
Uppvärmning	65 753	62 531
Utgiftsräntor	454 750	598 915
Löner	137 200	133 700
Uppl kostnad renhållningsavgift	40 544	0
Sociala avgifter	43 108	42 008
Förutbetalda avgifter/hyror	1 071 067	951 731
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	1 957 115	2 285 985

Not 19, Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	158 400 000	158 400 000
Summa	158 400 000	158 400 000

UNDERSKRIFTER

SOLNA den 26 januari 2026



Henrik Lundström
Ordförande



Camilla Bosson
Ordinarie ledamot



Christina Olsson
Ordinarie ledamot



Baris Celepli
Ordinarie ledamot



Peter Forsberg
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

26/1 2026

Advertus Revision AB



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pumpan 1, org.nr 769611-8467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 för år 2024-09-01-2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat 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 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 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 1 för år 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Bromma den 26 januari 2026



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor