

ÅRSREDOVISNINGEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PUMPAN 1

ORG.NR 769611 - 8467

2023 - 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-09-01 – 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
KASSAFLÖDESANALYS	13
NOTER	14
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 **äkte 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.

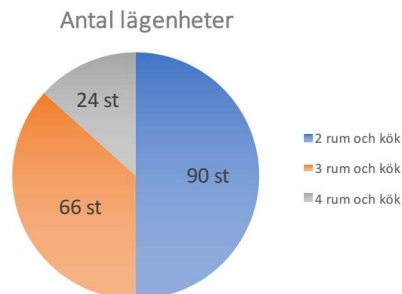
Föreningen förvärvade fastigheten 2005-09-13 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns två flerbostadshus, transformatorstation och tre förrådsbyggnader. Av **180** bostadslägenheter är **10** lägenheter hyresrätter per den 2023-08-31.

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 (denna täcker ej hemförsäkringen).

Lägenhetsfördelning och ytor



90 st	2 rum och kök
66 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök

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	74,5	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 2024-02-18 bestått av

ORDINARIE LEDAMÖTER

Henrik Lundström, *Ordförande*

Camilla Bosson

Baris Celepli

Peter Forsberg

Ala Nordström

Christina Olsson

STYRELSESUPPLEANTER

Lama Abu-Iseifan

Alexey Kovalev

VALBEREDNING

Anette Areklew

Alicia Moreno Cruz

REVISOR

Bengt Larsson, auktoriserad revisor, Advertus
Revision AB

Suppleant utses av Advertus Revision AB.

AVGÅENDE PER 2024-02-18

Thorsten Gartéus

Daniel Båtsman

STYRELSEN

Under året har styrelsen haft **13** 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.

EKONOMI

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första året även 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. Beslut har tagits om att med start 2023/2024 tillämpa K3.

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 **228 st.** Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 12 överlåtelse.

ÅRSavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7,5 % från och med 2024-01-01 för att kompensera för ökade driftskostnader. Föregående höjning skedde i april 2015. En höjning med 10 % är planerad från och med 2025-01-01.

ÖVRIGA UPPGIFTER

I samband med att ventilationssystemets fläktar byttes ut byttes även samtliga styr- och reglersystem ut mot moderna standardiserade system. Temperaturgivare installerades i var tredje lägenhet och med indata från dessa regleras värmen i husen. Utöver det installerades värmeväxlare för att återvinna värme ur ventilationssystemets frånluft.

Under våren togs den nya solcellsanläggningen i drift.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	11 731	11 330	10 865	10 865
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 046	-2 367	2 018	640
Soliditet (%)	68	67	66	65
Yttre fond (tkr)	3 835	4 201	3 286	2 286
Taxeringsvärde (tkr)	296 826	296 826	296 826	287 723
Årsavgift per m ² upplåten bostadsrätt (kr)	649	631	618	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,9	60,3	67,2	
Lån per m ² upplåten bostadsrätt (kr)	7 002	7 129	7 616	7 616
Lån per m ² totalyta (kr)	5 969	6 077	6 492	6492
Sparande per m ² totalyta (kr)	0	31	-	-
Elkostnad per m ² totalyta, (kr)	64	96	-	-
Värmekostnad per m ² totalyta, (kr)	125	114	-	-
Vattenkostnad per m ² totalyta (kr)	26	18	-	-
Energikostnad per m ² totalyta (kr)	215	228	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	3,08	0,47	0,56
Räntekänslighet (%)	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 415 473 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 % 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

Det negativa resultatet kan främst härledas till det höga ränteläget. Föreningen har höjt avgiften en gång sedan 2015 och då endast med 7,5 %. Samtidigt har ränte- och driftkostnader ökat drastiskt till en nivå som inte kunnat täckas av föreningens intäkter, vilket har medfört ett negativt resultat. Även avskrivningarna har ökat då föreningen övergått till redovisningsregelverket K3 (detta är dock inte något som påverkar föreningens likviditet).

Föreningen har en långsiktig strategi för att möta det högre kostnadsläget, där bland annat en avgiftshöjning om 10 % har fastställts från 2025-01-01 och betydande besparingar relaterat till fjärrvärmekostnaderna förväntas efter investeringar gjorda under 2023/2024. Styrelsen ämnar att följa utvecklingen noga under 2025 för att säkerställa att den nya avgiftsnivån genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, och utesluter inte ytterligare ökningar under 2025 om detta skulle krävas. För att kunna finansiera större framtida ekonomiska åtaganden (som t.ex. stambyte) behöver föreningen höja årsavgifterna ytterligare, samt ta nya lån.

Förändring eget kapital

	2023-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2024-08-31
Insatser	135 892 503	-	-	135 892 503
Upplåtelseavgifter	58 602 934	-	-	58 602 934
Fond yttre underhåll	4 201 118	-	-366 296	3 834 822
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-1 993 639	-	-	-1 993 639
Balanserat resultat	-18 444 997	-2 367 229	366 296	-20 445 930
Årets resultat	-2 367 229	2 367 229	-5 046 289	-5 046 189
Eget kapital	175 890 690	0	-5 046 289	170 844 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 445 930
Årets resultat	-5 046 289
Totalt	-25 492 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 870 160
Balanseras i ny räkning	-24 622 059
	-25 492 219

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 731 194	11 330 035
Övriga rörelseintäkter	3	77 923	1 048 130
Summa rörelseintäkter		11 809 117	12 378 165
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	4-8	-10 046 644	-10 360 266
Övriga externa kostnader	9	-425 593	-507 368
Personalkostnader	10	-291 851	-209 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 916 500	-1 411 471
Summa rörelsekostnader		-13 680 588	-12 500 946
Rörelseresultat		-1 871 471	-122 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		506 031	440 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 680 849	-2 684 681
Summa finansiella poster		-3 174 818	-2 244 449
Resultat efter finansiella poster		-5 046 289	-2 367 229
Årets resultat		-5 046 289	-2 367 229

BALANSRÄKNING

	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	243 519 194	237 484 204
Maskiner och inventarier	13	3 826 479	718 463
Pågående projekt	14	0	3 158 940
Summa materiella anläggningstillgångar		247 345 673	241 361 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	522 528	527 980
Summa finansiella anläggningstillgångar		522 528	527 980
Summa anläggningstillgångar		247 868 201	241 889 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		59 942	11 854
Övriga fordringar	16	74 588	295 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	590 380	1 425 171
Summa kortfristiga fordringar		724 910	1 732 667
Kassa och bank		8 487 474	19 970 480
Summa omsättningstillgångar		9 212 384	21 703 147
SUMMA TILLGÅNGAR		257 080 585	263 592 733

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2024-08-31	2023-08-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 501 798	192 501 798
Fond för yttre underhåll		3 834 822	4 201 118
Summa bundet eget kapital		196 336 620	196 702 916
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 445 930	-18 444 997
Årets resultat		-5 046 289	-2 367 229
Summa fritt eget kapital		-25 492 219	-20 812 226
Summa eget kapital		170 844 401	175 890 690
Skulder			
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	82 733 286	84 233 286
Leverantörsskulder		1 203 976	1 452 245
Skatteskulder		0	94 037
Övriga kortfristiga skulder		12 938	23 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 285 985	1 898 582
Summa kortfristiga skulder		86 236 185	87 702 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 080 585	263 592 733

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Rörelseresultat	-1 871 471	-122 780
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 916 500	1 423 868
	1 045 029	1 301 088
Erhållen ränta	654 253	36 529
Erlagd ränta	-3 707 432	-2 222 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 008 150	-885 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	859 534	-884 614
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	60 724	585 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 087 892	-1 184 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 900 566	-2 971 565
Förvärv av finansiella tillgångar	-46 568	-33 028
Avyttring av finansiella tillgångar	52 020	51 085
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 895 114	-2 953 508
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 000	-5 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-5 750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 483 006	-9 887 785
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 970 480	29 858 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 487 474	19 970 480

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pumpan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta är första året som Brf Pumpan 1 redovisar enligt 2012:3 (K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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:

Byggnader	0,75 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %
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 1 630 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

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 055 848	6 720 120
Hysesintäkter, bostäder	957 824	916 610
Hysesintäkter, lokaler	2 441 118	2 273 683
Hysesintäkter, p-platser	500 912	504 091
Övriga intäkter	71 708	50 815
Intäkter internet	211 200	211 200
El	455 246	616 145
Parkeringsintäkter Apcoa	37 338	37 371
Summa	11 731 194	11 330 035

Not 3, Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Försäkringsersättning	77 923	736 928
Elstöd	0	311 202
Summa	77 923	1 048 130

Not 4, Fastighetsskötsel

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Fastighetsskötsel	363 793	348 504
Städning	417 752	341 583
Besiktning och service	500 859	169 521
Yttre skötsel / Snöröjning	479 512	664 450
Övrigt	28 061	49 125
Summa	1 789 978	1 573 183

Not 5, Reparationer

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Reparationer	1 205 566	1 368 036
Försäkringsskador	629 966	1 507 822
Summa	1 835 232	2 875 858

Not 6, Planerade underhåll

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Planerat underhåll	1 069 410	756 046
Planerat underhåll av hyreslägenhet	0	610 250
Planerat underhåll av tvättstuga	174 446	0
Planerat underhåll av installationer	626 305	0
Summa	1 870 532	1 366 296

Not 7, Taxebundna kostnader

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Fastighetsel	892 811	1 337 033
Uppvärmning	1 732 747	1 575 473
Vatten	355 901	249 192
Sophämtning	516 353	414 811
Summa	3 497 813	3 576 509

Not 8, Övriga driftskostnader

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Fastighetsförsäkringar	432 757	378 709
Kabel-TV	308 745	285 431
Fastighetsskatt	311 660	304 280
Summa	1 053 162	968 420

Not 9, Övriga externa kostnader

	2023-09-01 - 2024-08-31	2022-09-01 - 2023-08-31
Förbrukningsmaterial	30 429	21 608
Övriga förvaltningskostnader	98 224	58 945
Juridiska kostnader	43 875	2 375
Lämnade skadestånd	0	119 000
Revisionsarvoden	31 216	60 560
Möteskostnad stämma	8 071	38 267
Ekonomisk förvaltning	213 777	206 614
Summa	425 593	507 368

Not 10, Personalkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
Styrelsearvode samt arvode till valberedning	232 135	167 812
Sociala avgifter	59 716	41 631
Summa	291 851	209 443

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 680 567	2 680 280
Övriga räntekostnader	282	4 401
Summa	3 680 849	2 684 681

Not 12, Byggnad och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	260 743 435	260 743 435
Årets inköp	8 734 306	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 477 741	260 743 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 259 231	-21 932 847
Årets avskrivning	-2 699 316	-1 326 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 958 547	-23 259 231
Utgående restvärde enligt plan	243 519 194	237 484 204
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 536 000</i>	<i>98 536 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	164 187 000	164 187 000
Taxeringsvärde mark	132 639 000	132 639 000
Summa	296 826 000	296 826 000

Not 13, Maskiner och inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 166 347	2 953 722
Inköp	3 215 508	212 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 381 855	3 166 347
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 447 884	-2 350 400
Avskrivningar	-107 492	-97 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 555 376	-2 447 884
Utgående restvärde enligt plan	3 826 479	718 463

Not 14, Pågående projekt

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 158 940	400 000
Årets nedlagda kostnader laddstationer	0	23 950
Årets bidrag laddstationer	0	-211 325
Årets nedlagda kostnader solcellspark	166 260	3 158 940
Aktivering laddstationer 10 år	0	-212 625
Aktivering solcellspark	-3 325 200	0
Vid årets slut	0	3 158 940

Not 15, Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	522 528	527 980
Summa	522 528	527 980

Avser inköp av säkerhetsdörrar, debiteras medlem under 30 år

Not 16, Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	13 362	80 318
Skattefordringar	57 381	0
Övriga fordringar	3 845	215 324
Summa	74 588	295 642

Not 17, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 145	57 436
Fastighetsskötsel	122 866	118 062
Försäkringspremier	74 724	65 156
Kabel-TV	47 409	44 526
Förvaltning	17 755	17 090
Inkomsträntor	255 481	403 704
Försäkringsersättning	0	719 197
Summa	590 380	1 425 171

Not 18, Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2024-08-31	Ränteändrings- dag	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Swedbank AB	4,072 %	90-dgr	29 750 000	31 250 000
Swedbank AB	4,072 %	90-dgr	32 000 000	32 000 000
Swedbank AB	4,072 %	90-dgr	20 983 286	20 983 286
Summa			82 733 286	84 233 286
Varav kortfristig del			82 733 286	84 233 286

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 233 286 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 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 497	0
El	46 603	65 867
Uppvärmning	62 531	60 989
Utgiftsräntor	598 915	625 498
Löner	133 700	157 812
Sociala avgifter	42 008	49 585
Förutbetalda avgifter/hyror	951 731	893 831
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	2 285 985	1 898 582

Not 20, Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	158 400 000	158 400 000
Summa	158 400 000	158 400 000

UNDERSKRIFTER

SOLNA den 21 januari 2025



Henrik Lundström

Ordförande



Ala Nordström

Ordinarie ledamot



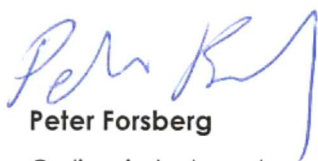
Christina Olsson

Ordinarie ledamot



Baris Celepli

Ordinarie ledamot



Peter Forsberg

Ordinarie ledamot



Camilla Bosson

Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 januari 2025.



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 2023-09-01-2024-08-31.

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 2024 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. Risker 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 2023-09-01--2024-08-31 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 21 januari 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bengt Larsson', followed by a long horizontal flourish.

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Motion 18.1 - Inhägnad av parkering

Jag vill att man inhägnar hela parkeringen med stängsel och taggtråd, samt en grind vid infarten.

Rand Renwar, Storgatan 52

Styrelsens svar till motion 18.1

Styrelsen är medveten om att det på senare tid har förekommit stölder på parkeringen och har redan vidtagit vissa åtgärder, såsom att klippa ner buskar och förbättra belysningen.

Dessutom har styrelsen diskuterat möjligheten att genomföra ytterligare åtgärder, exempelvis installation av kameror. Efter noggrant övervägande drogs slutsatsen att detta inte är genomförbart ur ett kostnadsperspektiv och att det är oklart om det skulle minska stölderna. Även alternativet att sätta upp grindar har bedömts som svårt, med tanke på de befintliga besöksparkeringarna.

Styrelsen undersöker dock andra lösningar, exempelvis att klippa ner buskarna ytterligare för att förbättra insynen från gatan.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att fortsätta utreda möjligheter för att förbättra säkerheten kring parkeringen.



