

ÅRSREDOVISNING

2019 - 2020

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PUMPAN 1**

ORG.NR 769611 - 8467

NU ÄR DET DAGS för föreningens årsstämma. År 2020 kommer troligen vara ett år som vi länge kommer att minnas. Bara någon månad efter det att den nya styrelsen påbörjat sitt arbete i slutet på februari slog Covid-19 till och ingenting blev sig likt efter det. Vi har varit tvungna att ändra våra arbetssätt, våra sätt att kommunicera och hur vi brukar introducera nya styrelsemedlemmar.

ÅRSREDOVISNINGEN är det som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Trots pandemin visar glädjande nog redovisningen i BRF Pumpan 1 även fortsättningsvis en stabil förening med stark ekonomi.

FASTIGHETSFÖRVALTNING är en vital del av vår verksamhet. Det måste finnas en balanserad ekonomisk plan som bottnar i det praktiska underhållet. Styrelsen arbetar löpande med att utveckla sitt arbete och föreningens underhållsplan för att kunna förvalta föreningens tillgångar på ett proaktivt sätt.

STYRELSEN HAR VALT en aktiv förvaltning med kontinuerligt underhåll och kostnadsbesparande åtgärder för att öka livslängden och värdet av våra tillgångar (såsom fastigheter och mark), för medlemmarnas vinning. Exempelvis arbetar vi aktivt med vår styr- och reglerteknik för att få bättre och jämnare energiåtgång med tillhörande förbättrad ekonomi. Vi samarbetar även med andra bostadsrättsföreningar i Huvudsta i frågor rörande vår sophantering, framförallt i kontakter gentemot Solna stad. Vi avser även att arbeta mer förebyggande med våra stammar.

ÅRETS PROJEKT har framförallt rört sig om olika underhållsåtgärder vilket kan utläsas av förvaltningsberättelsen. Tyvärr har många planerade projekt inte kunnat påbörjas eller hunnit fullföljas till hundra procent på grund utav den pågående pandemin.

Planerade projekt och aktiviteter för 2020 som inte kunnat påbörjas var bland annat:

- Översyn och ny upphandling av våra ramavtal
- Se över nödvändiga underhållsåtgärder i vårt bestånd av hyresrätter

Även andra åtgärder har inte hunnit fullföljas såsom exempelvis:

- Aktiviteter rörande OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) med åtföljande radonmätning
- Laddstolpar för hybrid/elbilar
- Matavfall

Vi hoppas givetvis att vi ska kunna ta itu med dessa aktiviteter under 2021.

UPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTER har fortsatt stärkt föreningens kassaflöde och gör att vi kan amortera på våra lån. Föreningens skuldsättning är 6 900SEK/m² vid 2020 års slut, vilket är väldigt positivt. Föreningens ekonomi kan därför glädjande anses vara fortsatt god.

TILL SIST VILL STYRELSEN rikta ett stort tack till alla medlemmar som blivit drabbade av vattenskador och därför behövt öppna sina hem för maskiner och hantverkare under hösten och vintern. Vi vet att många har blivit störda – även om den egna lägenheten inte varit drabbad – vilket vi i högsta grad beklagar. Men åtgärderna har varit nödvändiga för att kunna säkra fastighetens skick för föreningens bästa. Vi hoppas och tror också att de största insatserna nu är gjorda och vi ser fram mot nästa verksamhetsår.

Pia Lunning

Ordförande

ÅRSREDOVISNINGEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PUMPAN 1

ORG.NR 769611 - 8467

2019 - 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 – 2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|------------------------|----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 1 |
| RESULTATRÄKNING | 7 |
| BALANSRÄKNING | 8 |
| KASSAFLÖDESANALYS | 10 |
| NOTER | 11 |
| UNDERSKRIFTER | 16 |

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 kvm.

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

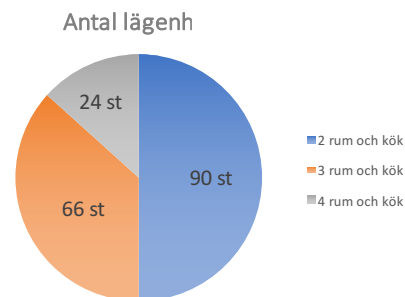
Föreningen förvärvade fastigheten 2005-09-13 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns två flerbostadshus, transformatorstation och tre förrådsbyggnader. Av **180st** bostadslägenheter är **13st** lägenheter hyresrätter per den 2020-08-31.

Dessutom finns en parkeringsbyggnad med **28st** garageplatser för biluppställning och **3st** platser för motorcyklar på det nedre planet och **77st** parkeringsplatser (varav 6st för gäster och 1st för serviceärenden) 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



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

180st

Total bostadsyta uppgår till 12 505 kvm,

Total lokalyta uppgår till 1 354,5 kvm

Lokalkontrakt

Föreningens lokalkontrakt löper enligt,

| Verksamhet | Yta (kvm) | Löptid t.o.m. |
|--------------------|----------------|---------------|
| Pumpan Expedition | 15,0 | N/A |
| Vaxö Omsorgs AB | 546,0 | 2022-09-30 |
| Vaxö Omsorgs AB | 328,0 | 2022-09-30 |
| Vaxö Omsorgs AB | 83,0 | 2023-04-30 |
| Vaxö Omsorgs AB | 308,0 | 2023-05-31 |
| MBC Städservice AB | <u>74,5</u> | 2021-09-30 |
| | 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 2020-02-23 bestått av

ORDINARIE LEDAMÖTER

Pia Lunning, *Ordförande*

Peter Forsberg

Henrik Lundström

Jacob Thyssel

Kazhal Mohammadi

Lama Abu Iseifan

Shahzeb Shaikh

REVISOR

Andreas Mattsson

Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

STYRELSESUPPLEANTER

Emil Bader

Jessica Olofsson

VALBEREDNING

Anette Areklew

Alicia Moreno Cruz

AVGÅENDE PER DEN 2020-02-23

Linus Holm Berqvist

Daniel Båtsman

STYRELSEN

Under året har styrelsen haft **11 st** protokollförda sammanträden. Styrelsen strävar ständigt efter att effektivisera och göra sina processer kostnadseffektiva för att högsta möjliga kvalitet ska nås inom realistiska ekonomiska ramar. Under året har arbetet fortsatt med att uppdatera register samt förvalta och utveckla den funktionella hemsidan tillika elektronisk fakturahantering omfattande samtliga leverantörer.

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

Fastigheterna har besiktigats löpande, veckovis efter en standardiserad checklista, vilket utförs av föreningens fastighetsskötare Dirigo. Under det gångna året har det inte iakttagits några väsentliga avvikelser.

Inventering av föreningens tillgångar enligt Not 8, ex. kamerasystem och gemensam el, genomfördes senast den 12 november 2019.

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,

- Gemensam El 2018
- Byte av värmväxlare 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 2012-09-17, nästa kommer att ske under hösten 2022.

OVK för lokaler och bostäder har genomförts under 2019.

Väsentliga händelser under året

AMORTERING

Styrelsen har för avsikt att tillskott av kapital avseende insatser vid upplåtelse av lägenhet ska användas till amortering på låneskulden.

Löpande amortering var **750 000 SEK** och utöver det en ytterligare amortering med **5 642 400 SEK** gjordes enligt Styrelsen beslut den 27 december 2019, skuldsättningen efter amortering uppgår till **6 927 SEK/m²**.

UPPHANDLINGAR

Styrelsen har under året sett över, sagt upp och omförhandlat de ramavtal som utger större delen av föreningens drift. Detta ska dels ge en minskad kostnadsmassa samtidigt som det förbättrar föreningens direkta miljö.

Styrelsen har även upphandlat ett nytt försäkringsavtal inkluderat bostadsrättstillägg. Med start från 1 november 2019 är nu vår försäkringsgivare Folksam.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Planenligt underhåll har skett med 523 555 SEK vilket inkluderar målning av cykelförråd, ventilationsrengöring samt byte tvättmaskiner.

F g års reservering av bestridenfaktura, har nu kunnat återföras vilket påverkat årets resultat positivt med 200 000 kronor.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 203 469 SEK.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 augusti 2020 till **231st**. Detta kan jämföras med **226st** för föregående räkenskapsår.

FÖRENINGSSTÄMMA

På den ordinarie föreningsstämman den 23 februari 2020 var **28st** medlemmar närvarande.

ÅRSavgIFTER

Årsavgifterna har legat oförändrade under räkenskapsåret. Enligt styrelsens bedömning kan avgifterna ligga kvar på nuvarande nivå även under räkenskapsåret som följer tack vare det låga ränteläget och föreningens stabila ekonomi.

Årsavgiften höjdes senast i april 2015.

ÖVERLÅTELSEr, UPPLÅTELSEr OCH UTHYRNING I ANDRA HAND

Under räkenskapsåret har **23st** överlåtelser av bostadsrätter ägt rum inom föreningen vilket motsvarar **14 %** av bostadsrättslägenheterna, **167st**, per den 31 augusti 2020.

Efter räkenskapsårets slut ombildades ytterligare **1st** hyresrätt till bostadsrätt.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Styrelsen har under räkenskapsåret beviljat **2st** andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

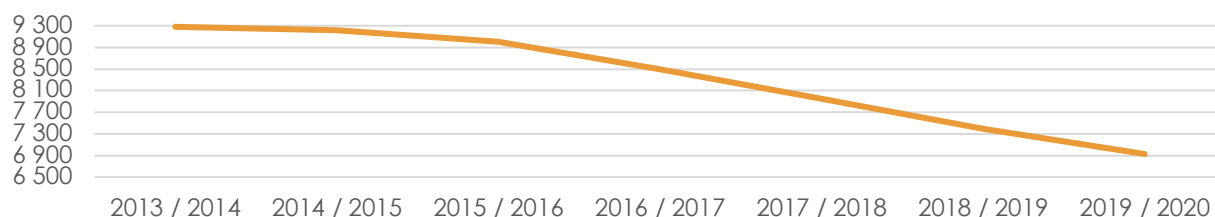
Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå högst till 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

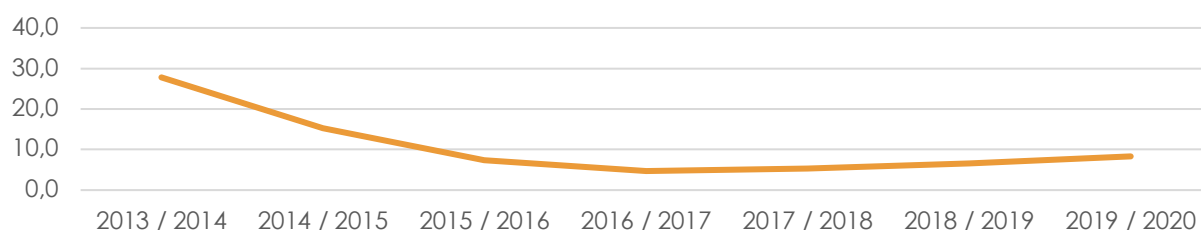
Flerårsöversikt

| | 2019 / 2020 | 2018 / 2019 | 2017 / 2018 | 2016 / 2017 | 2015 / 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 10 969 | 11 027 | 10 342 | 10 399 | 10 547 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 921 | 1 154 | 306 | -3 068 | 968 |
| Soliditet (%) | 62,9 | 60,3 | 58,0 | 55,8 | 52,7 |
| Kassalikviditet (%) | 1 087,4 | 517,5 | 213,7 | 674,4 | 396,4 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 650 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 1 810 | 1 020 | 20 | 2 522 | 2 158 |
| Årsavgifter (kr/kvm) | 569 | 569 | 569 | 569 | 569 |
| Föreningens lån (kr/kvm) | 6 927 | 7 388 | 7 950 | 8 492 | 9 006 |
| Räntekostnader (%) | 8,4 | 6,6 | 5,3 | 4,7 | 7,4 |

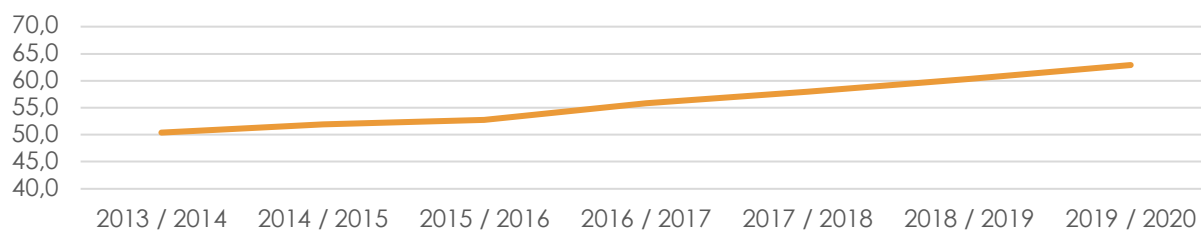
Föreningens lån (Lån i kr / m²)



Räntekostnader (%)



Soliditet (%)



För definitioner av nyckeltal, se **Not 1 Redovisningsprinciper**.

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 131 756 642 | 45 026 738 | 1 019 942 | -19 920 632 | 1 154 150 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 1 000 000 | -1 000 000 | |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -210 248 | 210 248 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 1 154 150 | -1 154 150 |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | 1 852 306 | 4 605 194 | | | |
| Årets resultat | | | | | 920 766 |
| Utgående balans | 133 608 948 | 49 631 932 | 1 809 694 | -19 556 234 | 920 766 |

Årets resultat och disposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överföres

| | |
|------------------|-------------|
| Ansamlad förlust | -19 556 234 |
| Årets vinst | 920 766 |

Behandlas så att:

| | |
|--|--------------------|
| Reservering till ytter reparationsfond | 1 000 000 |
| lanspråktagande av yttre reparationsfond | -523 555 |
| I ny räkning överföres | <u>-19 111 913</u> |
| | -18 635 468 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2019-09-01 - 2020-08-31 | 2018-09-01 - 2019-08-31 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 10 969 359 | 11 026 804 |
| Övriga rörelseintäkter | | 43 332 | 1 627 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 012 691 | 11 028 431 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -7 064 646 | -7 041 919 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -350 904 | -373 388 |
| Personalkostnader | 6 | -233 830 | -198 988 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 519 347 | -1 530 852 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 168 726 | -9 145 147 |
| Rörelseresultat | | 1 843 965 | 1 883 284 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 35 278 | 35 812 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -958 477 | -764 946 |
| Summa finansiella poster | | -923 199 | -729 134 |
| Resultat efter finansiella poster | | 920 766 | 1 154 150 |
| Resultat före skatt | | 920 766 | 1 154 150 |
| Årets resultat | | 920 766 | 1 154 150 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 241 463 356 | 242 790 040 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 881 069 | 1 073 732 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 242 344 425 | 243 863 772 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 10 | 563 857 | 578 559 |
| Summa anläggningstillgångar | | 242 908 282 | 244 442 331 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar | | 4 621 | 837 |
| Övriga fordringar | 11 | 4 191 180 | 2 716 641 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 276 602 | 286 334 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 472 403 | 3 003 812 |
| Kortfristiga placeringar | 13 | 2 770 008 | 2 770 008 |
| Kassa och bank | | 14 239 909 | 13 422 802 |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 482 320 | 19 196 622 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 264 390 602 | 263 638 953 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Eget kapital | Not | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 183 240 880 | 176 783 380 |
| Yttre reparationsfond | | 1 809 694 | 1 019 942 |
| Summa bundet eget kapital | | 185 050 574 | 177 803 322 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -19 556 234 | -19 920 632 |
| Årets resultat | | 920 766 | 1 154 150 |
| Summa ansamlad förlust | | -18 635 468 | -18 766 482 |
| Summa eget kapital | | 166 415 106 | 159 036 840 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 96 000 000 | 100 892 400 |
| Summa långfristiga skulder | | 96 000 000 | 100 892 400 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 0 | 1 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 146 518 | 734 375 |
| Skatteskulder | | 30 275 | 23 354 |
| Övriga skulder | 16 | 11 213 | 5 762 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 787 490 | 1 446 222 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 975 496 | 3 709 713 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 264 390 602 | 263 638 953 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | | 2019-09-01 - 2020-08-31 | 2018-09-01 - 2019-08-31 |
|--|------------|----------------------------|----------------------------|
| | Not | | |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 1 843 965 | 1 883 284 |
| Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet | | 1 519 347 | 1 530 852 |
| Erhållen ränta | | 35 278 | 35 812 |
| Erlagd ränta | | -953 379 | -729 420 |
| Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 2 445 211 | 2 720 528 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | | | |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar | | 12 438 | -161 722 |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelseskulder | | -239 316 | 309 409 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 218 333 | 2 868 165 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -91 751 |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | | 14 702 | -1 986 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 14 702 | -93 737 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -6 392 400 | -7 796 500 |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott | | 6 457 500 | 3 412 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 65 100 | -4 384 000 |
| Årets kassaflöde | | 2 298 135 | -1 609 572 |
| Likvida medel vid årets början | 18 | 18 901 582 | 20 511 154 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets slut | | 21 199 717 | 18 901 582 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas,

| | |
|---|---------|
| - Byggnader | 133 år |
| - Om- och tillbyggnader före 2014 | 30 år |
| - Inventarier, verktyg och installationer | 5-30 år |

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Räntekostnader (%)

Räntekostnaden i förhållande till rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2019-09-01 - 2020-08-31 | 2018-09-01 - 2019-08-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 1 197 313 | 1 299 550 |
| Hysesintäkter lokaler | 1 992 670 | 1 956 952 |
| Hysesintäkter garage och parkeringar | 487 094 | 488 165 |
| Hysesrabatt hyresintäkter p-platser pga. asfaltering | -4 632 | -4 632 |
| Elavgifter (Gemensam el) | 503 000 | 575 701 |
| Parkeringsavgifter via Apcoa Parking, momspliktiga | 39 234 | 31 308 |
| Hysesintäkter övriga | 2 040 | 2 054 |
| Årsavgifter bostäder | 6 572 822 | 6 511 544 |
| Kabel-TV / Internet | 209 700 | 197 800 |
| Hysesbortfall | -29 882 | -31 638 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 17 311 | 1 627 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 26 021 | 0 |
| Totala rörelseintäkter | 11 012 691 | 11 028 431 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019-09-01 - 2020-08-31 | 2018-09-01 - 2019-08-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Löpande reparationer | 1 203 469 | 1 093 070 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 523 555 | 625 057 |
| Tvistig faktura (underhåll 2015) | -200 000 | 200 000 |
| Totala underhållskostnader | 1 527 024 | 1 918 127 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-09-01 - 2020-08-31 | 2018-09-01 - 2019-08-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Vidarefakturering | 15 400 | 0 |
| Fastighetsskötsel / städning | 545 844 | 486 013 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 91 401 |
| Besiktning / Serviceavtal | 138 678 | 74 235 |
| Yttre skötsel / Snöröjning | 269 530 | 311 775 |
| Driftskostnad egna lägenheter | 28 125 | 0 |
| Fastighetsel | 918 400 | 1 145 802 |
| Uppvärmning | 1 370 264 | 1 362 734 |
| Vatten | 238 473 | 239 414 |
| Sophämtning | 590 609 | 429 283 |
| Fastighetsförsäkring | 316 555 | 283 562 |
| Självrisk / Reparation för försäkringskador | 566 417 | 186 488 |
| Hyressättningsavgift | 2 085 | 2 224 |
| Kabel-TV / Internet | 262 791 | 245 771 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 274 450 | 265 090 |
| Totala driftskostnader | 5 537 621 | 5 123 792 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-09-01 - 2020-08-31 | 2018-09-01 - 2019-08-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Administration | 26 800 | 25 193 |
| Revisionsarvode | 41 705 | 40 332 |
| Möteskostnad stämma | 28 495 | 27 202 |
| Förvaltningsarvode | 213 664 | 214 283 |
| Övriga externa tjänster / kostnader | 17 218 | 10 220 |
| Övriga förbrukningsinventarier / material | 23 022 | 56 157 |
| Totala övriga externa kostnader | 350 904 | 373 387 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-09-01 - 2020-08-31 | 2018-09-01 - 2019-08-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Styrelsearvode samt arvode till valberedning | 175 550 | 155 000 |
| Sociala avgifter | 58 280 | 43 988 |
| Totala personalkostnader | 233 830 | 198 988 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 162 207 435 | 162 207 435 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 98 536 000 | 98 536 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 260 743 435 | 260 743 435 |
| Ingående avskrivningar | -17 953 395 | -16 626 711 |
| Årets avskrivningar | -1 326 684 | -1 326 684 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 280 079 | -17 953 395 |
| Utgående redovisat värde | 241 463 356 | 242 790 040 |
| Taxeringsvärde byggnader | 146 084 000 | 146 084 000 |
| Taxeringsvärde mark | 141 639 000 | 141 639 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 287 723 000 | 287 723 000 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 953 722 | 2 401 846 |
| Inköp / Installation | 0 | 551 876 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 953 722 | 2 953 722 |
| Ingående avskrivningar | -1 879 990 | -1 675 822 |
| Årets avskrivningar | -192 663 | -204 168 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 072 653 | -1 879 990 |
| Utgående redovisat värde | 881 069 | 1 073 732 |
| Installation av bevakningskameror, bredband, passagesystem, vikport samt övergång till Gemensam El ingår. | | |

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående kostnader, Gemensam El | 0 | 460 125 |
| Årets kostnader, nyinvestering Gemensam El | 0 | 51 125 |
| Aktiveras för att skrivas av på 10 år | 0 | -511 250 |
| Årets nedlagda kostnader och investeringar | 0 | 0 |

Not 10 Andra långfristiga fordringar

Inköp av säkerhetsdörrar, debiteras medlem under 30 år.

Not 11 Övriga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto | 1 380 | 7 869 |
| Avräkningskonto klientmedel | 4 189 800 | 2 708 772 |
| Totala övriga fordringar | 4 191 180 | 2 716 641 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 24 082 | 23 782 |
| Förutbetald kabel-TV | 4 381 | 4 315 |
| Förutbetalt bredband | 35 640 | 32 400 |
| Förutbetald fastighetsskötsel | 18 583 | 18 328 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 17 650 | 17 315 |
| Upplupna eldebitering (Gemensam el) maj-aug | 139 773 | 171 057 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 36 493 | 19 137 |
| Totala förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 276 602 | 286 334 |

Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

| | Antal | Anskaffn. värde | Bokfört värde | Marknads- värde |
|---|----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| SEB Korträntefond SEK-Lux | 137 151 | 2 770 008 | 2 770 008 | 3 144 062 |
| Totala aktier och andelar, omsättningstillgångar | 137 151 | 2 770 008 | 2 770 008 | 3 144 062 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| | Ränta % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-08-31 | Lånebelopp 2019-08-31 |
|---|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank AB | 0,845 | 90-dgr rörligt | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Swedbank AB | 0,845 | 90-dgr rörligt | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Swedbank AB | 0,845 | 90-dgr rörligt | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Swedbank AB | 0,845 | 90-dgr rörligt | 0 | 6 392 400 |
| Totala skulder till kreditinstitut | 0,845 | | 96 000 000 | 102 392 400 |
| Långfristig del av långfristig skuld | | | 96 000 000 | 102 392 400 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 0 | -1 500 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till **96 000 000** SEK.

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 158 400 000 | 158 400 000 |
| Totala fastighetsinteckningar | 158 400 000 | 158 400 000 |

Not 16 Övriga skulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Mervärdeskatt | 11 213 | 5 762 |
| Totala övriga skulder | 11 213 | 5 762 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

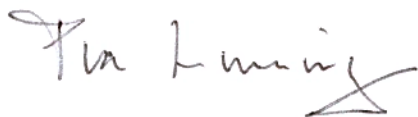
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden | 175 550 | 170 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 55 158 | 48 701 |
| Upplupna räntekostnader | 158 550 | 153 452 |
| Förskottsbetalade hyror och avgifter | 702 334 | 697 080 |
| Periodisering hyresintäkter | 176 919 | 165 639 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 55 180 | 54 274 |
| Upplupna elavgifter | 76 936 | 70 930 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 331 315 | 45 146 |
| Beräknat arvode för revisor | 41 500 | 41 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 047 | 0 |
| Totala förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 787 489 | 1 446 222 |

Not 18 Likvida medel

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Klientmedel | 4 189 800 | 2 708 722 |
| Banktillgodohavanden | 14 239 909 | 13 422 802 |
| Kortfristiga placeringar SEB | 2 770 008 | 2 770 008 |
| Totala likvida medel | 21 199 717 | 18 901 582 |

UNDERSKRIFTER

SOLNA den 02 januari 2021



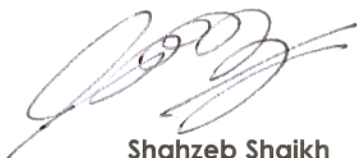
Pia Lunning

Ordförande



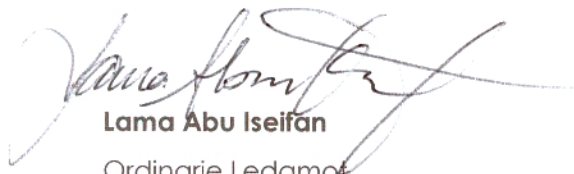
Peter Forsberg

Ordinarie Ledamot



Shahzeb Shaikh

Ordinarie Ledamot

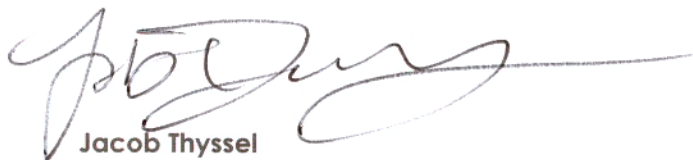


Lama Abu Iseifan

Ordinarie Ledamot

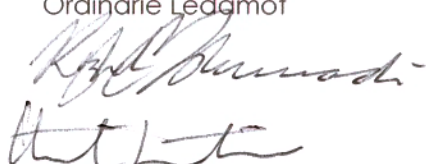
Kazhal Mohammadi

Ordinarie Ledamot



Jacob Thyssel

Ordinarie Ledamot



Henrik Lundström

Ordinarie Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-01-15.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Andreas Mattsson

Auktoriserad revisor