

# ÅRSREDOVISNING

2018 - 2019

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
PUMPAN 1**

ORG.NR 769611 - 8467

**N**U VAR DET DAGS för föreningens årsstämma. Vi ska nu summera och utvärdera det gångna året för att sedan blicka framåt mot 2020.

**ÅRSREDOVISNINGEN** är det som beskriver läget och ekonomin i föreningen.

Redovisningen i BRF Pumpan 1 beskriver en stabil förening med omfattande verksamhet och stark ekonomi.

**FASTIGHETSFÖRVALTNING** är en 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, för medlemmarnas vinning.

**VIDARE HAR STYRELSEN** alltid en målsättning att ha en jämn och förutsägbar årsavgift. Det är allas våra gemensamma tillgångar och ekonomi som vi ansvarar för, och vi eftersträvar därför största möjliga transparens.

**ÅRETS PROJEKT** har framförallt rört sig om olika underhållsåtgärder vilket kan utläsas av förvaltningsberättelsen. Speciellt kan nämnas ny upphandling av försäkringsavtal med Folksam från och med november 2019.

Planerade projekt och aktiviteter för 2020 är bland annat,

- Laddstolpar för hybrid/elbilar
- Översyn och ny upphandling av våra ramavtal
- Se över nödvändiga underhållsåtgärder i vårt bestånd av hyresrätter

**UPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTER** har fortsatt stärkt föreningens kassaflöde och gör att vi kan amortera på våra lån. Föreningens skuldsättning är 6 900 SEK/m<sup>2</sup> vid 2019 års slut, vilket är väldigt positivt. Föreningens ekonomi kan därför glädjande anses vara fortsatt god som i sin tur stärker föreningens betyg.

**TILL SIST VILL STYRELSEN** rikta ett stort tack till alla medlemmar och hyresgäster som ställt upp och hjälpt till med tillgång till sina lägenheter under året för årets nödvändiga underhållsåtgärder. Med er medverkan kan vi säkra fastighetens skick för föreningens bästa

*Pia Lunning*

**Pia Lunning**  
Ordförande

# ÅRSREDOVISNINGEN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PUMPAN 1

ORG.NR 769611 - 8467

2018 - 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-09-01 – 2019-08-31.

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.

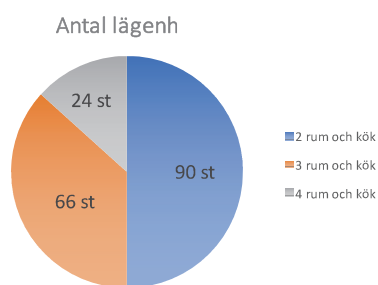
Föreningen förvärvade fastigheten 2005-09-13 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns två flerbostadshus, transformatorstation och tre förrådsbyggnader. Av **180st** bostadslägenheter är **15st** lägenheter hyresrätter per den 2019-08-31.

Dessutom finns en parkeringsbyggnad med **28st** garageplatser för biluppställning och **3st** platser för motorcyklar på det nedre planet och **74st** 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 tilläggsförsäkring 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 f.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    |
|                    | <b>1 354,5</b> |               |

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 2019-02-24 bestått av

#### **ORDINARIE LEDAMÖTER**

Pia Lunning, *Ordförande*

Daniel Båtsman

Linus Holm-Bergqvist

Peter Forsberg

#### **REVISOR**

Andreas Mattsson

Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

#### **STYRELSESUPPLEANTER**

Henrik Lundström

Jessica Olofsson

#### **VALBEREDNING**

Anette Areklew

Britt-Marie Strid

#### **AVGÅENDE PER DEN 2019-02-24**

Emil Bader, Styrelseledamot

Linus Riggsjö, Styrelsesuppleant

#### **STYRELSEN**

Under året har styrelsen haft **15 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 RB Fastighetsägare AB 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 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 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.

Styrelsen har beslutat att den 27 december 2019 ytterligare amortera **5 642 500 SEK**, varvid skuldsättningen efter amortering uppgår till **6 900 SEK/m<sup>2</sup>**. Utöver den extra amorteringen som styrelsen beslutade om har löpande amortering skett med **1 500 000 SEK**.

### **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**

OVK-besiktning bostäder har utförts till en kostnad av 91 500 kronor.

Planenligt underhåll har skett med 625 057 SEK vilket inkluderar stamspolning, 2 st badrum i hyresrätter samt ett mindre takunderhåll.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 093 070 SEK.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 augusti 2019 till **226st**. Detta kan jämföras med **223st** för föregående räkenskapsår.

### FÖRENINGSTÄMMA

På den ordinarie föreningsstämman den 24 februari 2019 var **28st** medlemmar närvarande, varav **0st** medlemmar som lämnat fullmakt.

### 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.

### ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND

Under räkenskapsåret har **10st** överlåtelser av bostadsrätter ägt rum inom föreningen vilket motsvarar **6 %** av bostadsrättslägenheterna, **165st**, per den 31 augusti 2019.

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

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Styrelsen har under räkenskapsåret beviljat **14st** andrahandsupplåtelser.

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

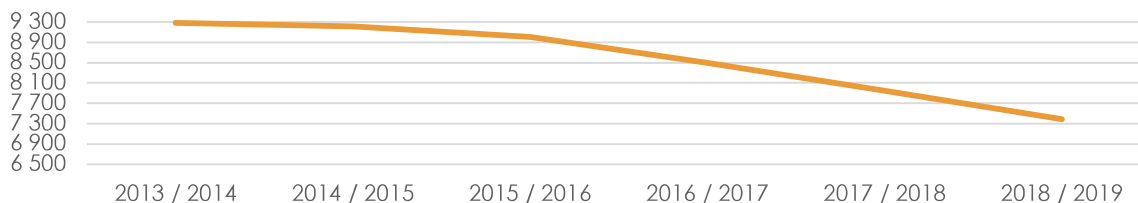
Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå högst till 10 % av ett prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

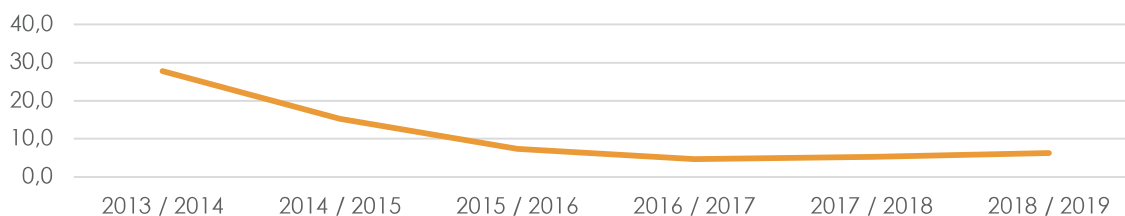
## Flerårsöversikt

|   | 2018 / 2019 | 2017 / 2018 | 2016 / 2017 | 2015 / 2016 | 2014 / 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 11 027      | 10 342      | 10 399      | 10 547      | 10 437      |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 154       | 306         | -3 068      | 968         | -1 816      |
| Soliditet (%)                           | 60,3        | 58,0        | 55,8        | 52,7        | 51,9        |
| Kassalikviditet (%)                     | 517,5       | 213,7       | 674,4       | 396,4       | 397,4       |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 1 000       | 1 000       | 1 000       | 650         | 604         |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)       | 1020        | 20          | 2522        | 2 158       | 2 745       |
| Årsavgifter (kr/kvm)                    | 569         | 569         | 569         | 569         | 569         |
| Föreningens lån (kr/kvm)                | 7 388       | 7 950       | 8 492       | 9 006       | 9 222       |
| Räntekostnader (%)                      | 6,3         | 5,3         | 4,7         | 7,4         | 15,3        |

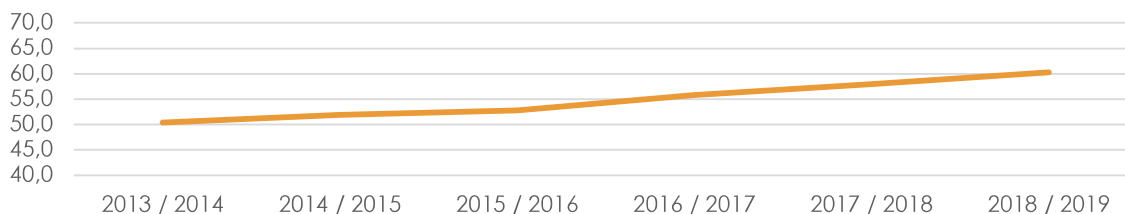
Föreningens lån (Lån i kr / m<sup>2</sup>)



Räntekostnader (%)



Soliditet (%)



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



## Förändring eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 130 977 689                  | 42 393 191                      | 19 942                          | -19 226 719                    | 306 087               |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                 |                                |                       |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll                 |                              |                                 | 1 000 000                       | -1 000 000                     |                       |
| lanspråktagande av<br>fond för yttre underhåll          |                              |                                 |                                 |                                |                       |
| Balanseras i ny räkning                                 |                              |                                 |                                 | 306 087                        | -306 087              |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                         | 778 953                      | 2 633 547                       |                                 |                                |                       |
| Årets resultat  |                              |                                 |                                 |                                | 1 154 150             |
| <b>Utgående balans</b>                                  | <b>131 756 642</b>           | <b>45 026 738</b>               | <b>1 019 942</b>                | <b>-19 920 632</b>             | <b>1 154 150</b>      |

## Årets resultat och disposition

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

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Ansamlad förlust | -19 920 632 |
| Årets vinst      | 1 154 150   |

Behandlas så att:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Reservering till ytter reparationsfond   | 1 000 000          |
| lanspråktagande av yttre reparationsfond | -210 248           |
| I ny räkning överföres                   | <u>-19 556 234</u> |
|  | <b>-18 766 482</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

---

|   | Not  | 2018-09-01<br>- 2019-08-31 | 2017-09-01<br>- 2018-08-31 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2    |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |      | 11 026 804                 | 10 342 275                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |      | 1 627                      | 46 603                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |      | <b>11 028 431</b>          | <b>10 338 878</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |      |                            |                            |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4 | -7 041 919                 | -7 506 073                 |
| Övriga externa kostnader                          | 5    | -373 388                   | -331 184                   |
| Personalkostnader                                 | 6    | -198 988                   | -203 701                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |      | -1 530 852                 | -1 488 527                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |      | <b>-9 145 147</b>          | <b>-9 529 486</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |      | <b>1 883 284</b>           | <b>859 392</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |      |                            |                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 35 812                     | 36 097                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |      | -764 946                   | -589 402                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |      | <b>-729 134</b>            | <b>-553 305</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |      | <b>1 154 150</b>           | <b>306 087</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |      | <b>1 154 150</b>           | <b>306 087</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>1 154 150</b>           | <b>306 087</b>             |

## BALANSRÄKNING

|  | Not | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |     |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 7   | 242 790 040        | 244 116 724        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 8   | 1 073 732          | 726 024            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 0                  | 460 125            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>243 863 772</b> | <b>245 302 873</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       | 10  | <b>578 559</b>     | <b>576 773</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>244 442 331</b> | <b>245 879 446</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |     |                    |                    |
| Hyes-, avgifts- och kundfordringar   |     | 837                | 13 234             |
| Övriga fordringar  | 11  | 2 716 641          | 1 449 150          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12  | 286 334            | 105 227            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |     | <b>3 003 812</b>   | <b>1 567 611</b>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>  | 13  | <b>2 770 008</b>   | <b>2 770 008</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>  |     | <b>13 422 802</b>  | <b>16 306 802</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>19 196 622</b>  | <b>20 644 421</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>263 638 953</b> | <b>266 523 867</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Eget kapital                                 | Not   | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |       | 176 783 380        | 173 370 880        |
| Yttre reparationsfond                        |       | 1 019 942          | 19 942             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |       | <b>177 803 322</b> | <b>173 390 822</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |       |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |       | -19 920 632        | -19 226 719        |
| Årets resultat                               |       | 1 154 150          | 306 087            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |       | <b>-18 766 482</b> | <b>-18 920 632</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>159 036 840</b> | <b>154 470 190</b> |
| <b>Skulder</b>                               |       |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14,15 | 95 249 900         | 102 392 400        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |       | <b>95 249 900</b>  | <b>102 392 400</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14    | 7 142 500          | 7 796 500          |
| Leverantörsskulder                           |       | 734 375            | 486 840            |
| Skatteskulder                                |       | 23 354             | 14 649             |
| Övriga skulder                               | 16    | 5 762              | 950                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17    | 1 446 222          | 1 362 338          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>9 352 213</b>   | <b>9 661 277</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>263 638 953</b> | <b>266 523 867</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|  | Not | 2018-09-01<br>- 2019-08-31 | 2017-09-01<br>- 2018-08-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |     |                            |                            |
| Rörelseresultat  |     | 1 883 284                  | 859 393                    |
| Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet                           |     | 1 530 852                  | 1 488 527                  |
| Erhållen ränta   |     | 35 812                     | 36 097                     |
| Erlagd ränta   |     | -729 420                   | -565 209                   |
| <b>Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>2 720 528</b>           | <b>1 818 808</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>                                |     |                            |                            |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar                                    |     | -161 722                   | -14 899                    |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelseskulder                                       |     | -309 409                   | -277 342                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |     | <b>2 868 165</b>           | <b>1 526 567</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |     |                            |                            |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                   |     | -91 751                    | -677 194                   |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                              |     | -1 986                     | 12 863                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-93 737</b>             | <b>-664 331</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |     |                            |                            |
| Amortering av lån  |     | -7 796 500                 | -7 500 000                 |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott  |     | 3 412 500                  | 2 866 500                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-4 384 000</b>          | <b>-4 633 500</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>  |     | <b>-1 609 572</b>          | <b>-3 771 264</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | 18  |                            |                            |
| Likvida medel vid årets början   |     | 20 511 153                 | 24 282 417                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  |     | <b>18 901 582</b>          | <b>20 511 153</b>          |

## 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

|  | <b>2018-09-01</b>   | <b>2017-09-01</b>   |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <b>- 2019-08-31</b> | <b>- 2018-08-31</b> |
| Hysesintäkter bostäder                               | 1 299 550           | 1 411 980           |
| Hysesintäkter lokaler                                | 1 956 952           | 1 917 082           |
| Hysesintäkter garage och parkeringar                 | 488 165             | 494 304             |
| Hysesrabatt hyresintäkter p-platser pga. asfaltering | -4 632              | 0                   |
| Elavgifter (Gemensam el)                             | 575 701             | 0                   |
| Parkeringsavgifter via Apcoa Parking, momspliktiga   | 31 308              | 32 188              |
| Hysesintäkter övriga                                 | 2 054               | 2 094               |
| Årsavgifter bostäder                                 | 6 511 544           | 6 448 283           |
| Kabel-TV / Internet                                  | 197 800             | 195 774             |
| Hysesbortfall  | -31 638             | -159 430            |
| Övriga ersättningar och intäkter                     | 1 627               | 2 573               |
| Försäkringsersättningar                              | 0                   | 44 030              |
| <b>Totala rörelseintäkter</b>                        | <b>11 028 431</b>   | <b>10 388 878</b>   |

## Not 3 Underhållskostnader

|  | <b>2018-09-01</b>   | <b>2017-09-01</b>   |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <b>- 2019-08-31</b> | <b>- 2018-08-31</b> |
| Löpande reparationer                             | 1 093 070           | 1 198 345           |
| Löpande reparationer vid upplåtelse              | 0                   | 1 220 939           |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 625 057             | 0                   |
| Twistig faktura (underhåll 2015)                 | 200 000             |                     |
| <b>Totala underhållskostnader</b>                | <b>1 918 127</b>    | <b>2 419 284</b>    |

## Not 4 Driftskostnader

|  | <b>2018-09-01</b>   | <b>2017-09-01</b>   |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <b>- 2019-08-31</b> | <b>- 2018-08-31</b> |
| Fastighetsskötsel / städning                 | 486 013             | 640 419             |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)      | 91 401              | 0                   |
| Besiktning / Serviceavtal                    | 74 235              | 55 263              |
| Yttre skötsel / Snöröjning                   | 311 775             | 405 378             |
| Driftskostnad egna lägenheter                | 0                   | 4 579               |
| Fastighetsel                                 | 1 145 802           | 410 783             |
| Uppvärmning                                  | 1 362 734           | 1 345 474           |
| Vatten                                       | 239 414             | 247 406             |
| Sophämtning                                  | 429 283             | 335 563             |
| Fastighetsförsäkring                         | 283 562             | 261 845             |
| Självrisk / Reparation för försäkringsskador | 186 488             | 877 221             |
| Hyressättningsavgift                         | 2 224               | 2 919               |
| Kabel-TV / Internet                          | 245 771             | 244 847             |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift           | 265 090             | 255 120             |
| <b>Totala driftskostnader</b>                | <b>5 123 792</b>    | <b>5 086 790</b>    |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|   | <b>2018-09-01</b>   | <b>2017-09-01</b>   |
|---|---------------------|---------------------|
|   | <b>- 2019-08-31</b> | <b>- 2018-08-31</b> |
| Administration                            | 25 193              | 21 160              |
| Revisionsarvode                           | 40 332              | 42 580              |
| Möteskostnad stämma                       | 27 202              | 25 287              |
| Förvaltningsarvode                        | 214 283             | 200 329             |
| Övriga externa tjänster / kostnader       | 10 220              | 10 300              |
| Övriga förbrukningsinventarier / material | 56 157              | 31 528              |
| <b>Totala övriga externa kostnader</b>    | <b>373 387</b>      | <b>331 184</b>      |

## Not 6 Personalkostnader

|  | 2018-09-01<br>- 2019-08-31 | 2017-09-01<br>- 2018-08-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Styrelsearvode samt arvode till valberedning | 155 000                    | 155 000                    |
| Sociala avgifter                             | 43 988                     | 48 701                     |
| <b>Totala personalkostnader</b>              | <b>198 988</b>             | <b>203 701</b>             |

## Not 7 Byggnader och mark

|   | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 162 207 435        | 162 207 435        |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 98 536 000         | 98 536 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>260 743 435</b> | <b>260 743 435</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -16 626 711        | -15 300 027        |
| Årets avskrivningar                             | -1 326 684         | -1 326 684         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-17 953 395</b> | <b>-16 626 711</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>242 790 040</b> | <b>244 116 724</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                        | 146 084 000        | 127 033 000        |
| Taxeringsvärde mark                             | 141 639 000        | 87 413 000         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>287 723 000</b> | <b>214 446 000</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 2 401 846         | 2 184 777         |
| Inköp / Installation  | 551 876           | 217 069           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>2 953 722</b>  | <b>2 401 846</b>  |
| Ingående avskrivningar  | -1 675 822        | -1 513 979        |
| Årets avskrivningar   | -204 168          | -161 843          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-1 879 990</b> | <b>-1 675 822</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>1 073 732</b>  | <b>726 024</b>    |
| Installation av bevakningskameror, bredband, passagesystem, vikport samt övergång till Gemensam El ingår. |                   |                   |

## Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

|   | 2019-08-31 | 2018-08-31     |
|---|------------|----------------|
| Ingående kostnader, Gemensam El                   | 460 125    | 0              |
| Årets kostnader, nyinvestering Gemensam El        | 51 125     | 460 125        |
| Aktiveras för att skrivas av på 10 år             | -511 250   | 0              |
| <b>Årets nedlagda kostnader och investeringar</b> | <b>0</b>   | <b>460 125</b> |

## Not 10 Andra långfristiga fordringar

Inköp av säkerhetsdörrar, debiteras medlem under 30 år.

## Not 11 Övriga fordringar

|                                 | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto           | 7 869            | 14 807           |
| Avräkningskonto klientmedel     | 2 708 772        | 1 434 343        |
| <b>Totala övriga fordringar</b> | <b>2 716 641</b> | <b>1 449 150</b> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                            | 23 782         | 21 956         |
| Förutbetald kabel-TV                                       | 4 315          | 4 216          |
| Förutbetalt bredband                                       | 32 400         | 32 400         |
| Förutbetald fastighetskötsel                               | 18 328         | 17 331         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                             | 13 315         | 17 032         |
| Upplupna eldebitering (Gemensam el) maj-aug                | 171 057        |                |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 19 137         | 12 292         |
| <b>Totala förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>286 334</b> | <b>105 227</b> |

## Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

|   | Antal          | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde |
|---|----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| SEB Korträntefond SEK-Lux                               | 137 151        | 2 770 008          | 2 770 008        | 3 141 456          |
| <b>Totala aktier och andelar, omsättningstillgångar</b> | <b>137 151</b> | <b>2 770 008</b>   | <b>2 770 008</b> | <b>3 141 456</b>   |

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

|   | Ränta %      | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-08-31 | Lånebelopp<br>2018-08-31 |
|---|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank AB                               | 0,843        | 90-dgr rörligt            | 32 000 000               | 32 000 000               |
| Swedbank AB                               | 0,843        | 90-dgr rörligt            | 32 000 000               | 32 000 000               |
| Swedbank AB                               | 0,843        | 90-dgr rörligt            | 32 000 000               | 32 000 000               |
| Swedbank AB                               | 0,843        | 90-dgr rörligt            | 6 392 400                | 14 188 900               |
| <b>Totala skulder till kreditinstitut</b> | <b>0,843</b> |                           | <b>102 392 400</b>       | <b>110 688 900</b>       |
| Långfristig del av långfristig skuld      |              |                           | <b>95 249 900</b>        | <b>102 892 400</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld      |              |                           | <b>7 142 500</b>         | <b>7 796 500</b>         |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till **90 000 000** SEK.

## Not 15 Ställda säkerheter

|                                      | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar               | 158 400 000        | 158 400 000        |
| <b>Totala fastighetsinteckningar</b> | <b>158 400 000</b> | <b>158 400 000</b> |

## Not 16 Övriga skulder

|                              | 2019-08-31   | 2018-08-31 |
|------------------------------|--------------|------------|
| Mervärdeskatt                | 5 762        | 950        |
| <b>Totala övriga skulder</b> | <b>5 762</b> | <b>950</b> |

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden                                 | 170 000          | 155 000          |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 48 701           | 48 701           |
| Upplupna räntekostnader                                    | 153 452          | 117 926          |
| Förskottsbetalade hyror och avgifter                       | 697 080          | 681 459          |
| Periodisering hyresintäkter                                | 165 639          | 184 948          |
| Upplupna uppvärmningskostnader                             | 54 274           | 46 852           |
| Upplupna elavgifter  | 70 930           | 34 166           |
| Upplupna reparationer och underhåll                        | 45 146           | 53 286           |
| Beräknat arvode för revisor                                | 41 000           | 40 000           |
| <b>Totala förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 446 222</b> | <b>1 362 338</b> |

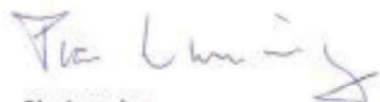
### Not 18 Likvida medel

|                              | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Klientmedel                  | 2 708 722         | 1 434 343         |
| Banktillgodohavanden         | 13 422 802        | 16 306 802        |
| Kortfristiga placeringar SEB | 2 770 008         | 2 770 008         |
| <b>Totala likvida medel</b>  | <b>18 901 582</b> | <b>20 511 153</b> |

## UNDERSKRIFTER

---

SOLNA den 16 december 2019



**Pia Lunning**  
Ordförande



**Linus Holm-Bergqvist**  
vice Ordförande



**Daniel Båtsman**  
Ordinarie Ledamot



**Peter Forsberg**  
Ordinarie Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-12-19.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



**Andreas Mattsson**  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pumpan i för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 19 december 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor