ÅRSREDOVISNING
2022

Arkitekt Nils Einar Erikssons perspektiv över Föreningsgatan 4 och 8, 1959

Bostadsrättsföreningen POMPE
Göteborg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pompe med säte i Göteborg org.nr. 716443-9742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-15.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 31:4	1985-12-06	
Vasastaden 31:5	1985-12-06	1962
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar/Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
8	lokaler (hyresrätt)	1027
8	p-platser	0
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6673
138	garageplatser	0
Totalt 220 objekt		**7700**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 13 st 2 rok, 22 st 4 rok, 22 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carl Amneus	Ordförande	2022-05-30
Ulrik Orstadius	Ledamot	2022-05-30
Carl-Henrik Mathiesen	Ledamot	2016-08-24
Klas Brand	Ledamot	2018-09-07
Karin Lindroth	Ledamot	2022-05-30
Robert Käll	Ledamot	2022-05-30
Karin Margareta Manhem	Suppleant	2018-09-07
Helena Sohlberg	Suppleant	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga styrelsemedlemmar är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carl Amneus och Robert Käll i förening.

Revisorer har varit: Johan Herner med Krister Anderson som suppleant som föreningsrevisor samt Malin Johannesson hos Borevision AB, valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Claes Johansson (sammankallande), Bertil Hajtowitz, Kerstin Olofsson samt Per Örninge, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-10-01 med 6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-23.

Under året har periodiskt/planerat underhåll av fastigheter och trädgård gjorts enligt gällande avtal med Bredablick.

Den installation av 64 laddplatser i övre och nedre garaget samt Individuell Mätning och Debitering av el (IMD) som skedde hösten 2021 är nu i full drift och har i allt väsentligt fungerat bra.

Den förstudie som påbörjats 2021 avseende ”hållbar avfallshantering i Pompe” har resulterat i att föreningen under 2022 beslutat att installera så kallade kärlskåp för mat- och restavfall utanför entrén till Föreningsgatan 8. Val av placering gjordes efter en röstning av boende i 8:an. Huvudsyftet är att få funktionell avfalls- och återvinningslösning för fastigheten, som gör det ”lätt att göra rätt” för de boende i Pompe. Ett viktigt syfte är också att säkerställa en tillfredställande arbetsmiljö för såväl personal inom Kretslopp och vatten, insamlingsentreprenörer som fastighetsskötare. Då ett större arbete kommer genomföras på 4:ans gård under 2023, avvaktar föreningen med lösning för boende i 4:an. Under tiden kommer en utvärdering av 8:ans

lösning ske och kommer vara vägledande för fortsatt utveckling av föreningens avfalls- och återvinningslösningar som helhet.

Under sommaren gjordes utredning om läckage på 4:ans gård, och svagheter i tätskikt och betong har uppdagats vilket påverkar konstruktion och garagevåningar. Problemen är att hänföra till fastighetens konstruktion i olika etage, och kan anses vara en del av normalt åldrande av konstruktionen, men kommer kräva åtgärder under 2023. Under hösten 2022 har olika utredningsarbeten gjorts och offerter inhämtats och arbetet kommer genomföras till största delen under hösten 2023. Föreningens ekonomi är god, men de ökade kostnaderna för fjärrvärme, el, ränta på lån och en ökande inflation gjorde att en höjning av hyran med 6% gjordes från 1 oktober. Föreningen strävar efter att ha en stabil ekonomi i balans och åtgärder har vidtagits för att strama åt kostnaderna. Men den generellt sett höga inflationstakten och inte minst väsentliga ränteökningarna gör att beslut tagits under hösten 2022 om ytterligare en höjning med 4%, som dock inte träder i kraft förrän halvårsskiftet 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

I slutet av 2021 avslutades installation av 64 laddplatser i övre och nedre garagen samt Individuell Mätning och Debitering av el (IMD) och dessa kunde tas i full drift från 2022. Under 2022 har även installerats avgasare till värmesystemet.

De senaste åren har föreningen utfört ett flertal underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten. Nedan följer ett urval av de åtgärder och investeringar som gjorts de senaste 10 åren för att bibehålla fastigheten med byggnader, trädgårdar och övriga ytor i gott skick, samt övriga åtgärder för tex att tillgodose de boende med god service och en god säkerhet.

- 2022
  - Laddplatser i drift, debitering av individuell förbrukning

Installerat avgasare till värmesystemet

- 2021
  - installation av 64 laddplatser i övre och nedre garagen samt Individuell Mätning och Debitering av el (IMD)
- 2020
  - avslutades projektet nya balkonger, nya fönster samt fasadrenovering. Den totala kostnaden uppgick till 39,3 Mkr och har finansierats av nya lån. I samband med höjningar av avgiften för att finansiera fasad- och fönsterbyten inkluderas nu också fastighetsskatten i avgiften.
  - fem kameror i entréerna på Föreningsgatan 4 och 8 installerades som ett led i ett fortsatt arbete med att höja fastigheternas säkerhet
  - nya möbler till föreningens takterrasser
  - 4 nya hissar har installerats i fastigheterna
  - namn- och anslagstavlor till entréer och hissar
  - nya armaturer med energisnålare ljuskällor i båda garagen samt i trapphusen på varje våningsplan på Föreningsgatan 4 och 8
  - radonmätningar har utförts i Brf Pompes lägenheter och alla lägenheter visar på godkända resultat.
  - den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK med godkända värden
  - cykelställ monterats i trädgården till Föreningsgatan 4
- 2019
  - investering i fastigheten för att öka säkerheten, med bland annat införskaffades kameror till både det övre och det nedre garaget samt ett antal dörrar förstärktes
  - Bredablick anlitas för fastighetsskötsel, inklusive skötsel av trädgårdar
  - fasader på Föreningsgatan 4 och 8 har renoverats och samtliga fönster byttes. I enlighet med stämmobeslut har nya, djupare balkonger installerats och dessutom har nya balkonger byggts till ettorna i 4an. I och med detta har samtliga lägenheter i föreningen tillgång till egna balkonger eller terrasser.
  - takterrasserna på Föreningsgatan 4 och 8 har renoverats med nya brunnar och nya golv
  - muren runt 4ans trädgård renoveras

    - nya porttelefoner och passersystem har installerats under hösten på Föreningsgatan 4 och 8.
- 2018
    - gruppavtal med Bredbandsbolaget (numera Telenor) teckas och installation av nytt fastighetsnät för bredband och IP-telefon
    - gruppavtal för digital-TV tecknas med Com Hem som komplement till befintligt kabel-TVavtal
    - samtliga fläktar ut i både det övre och det nedre garaget.
- 2017
    - renovering av föreningens trädgårdsmurar, planeringar snyggas upp och ny belysning installeras
    - fasaden på Föreningsgatan 4A, mot sydväst, renoveras
    - nya stadgar antogs med korrigeringar för att uppfylla nya lagkrav efter ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och lagen om bostadsrättsföreningar
    - nya portar har installerats i garagen
    - beslut om installation av kameror i garagen samt förbättrad belysning av utemiljö för ökad säkerhet
    - hyreslokal mot Föreningsgatan 6 som tidigare var ateljé har under 2016 byggts om till bostadsrätt och sålts
- 2016
    - 4:ans terrass, tätskikt och mur, mot Föreningsgatan renoveras
    - tvättstugan i 8:an renoveras med nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2015
    - renovering av del av fasaden mot sydväst på Föreningsgatan 8A samt ett så kallat gårdshus
    - tillgänglighetsanpassning av entrén till Föreningsgatan 8A
    - förbättrad nödbelysning i fastigheternas trapphus installeras
    - enda kvarvarande hyreslägenhet, lägenhet 1001 görs om till bostadsrätt och säljs
    - översyn av värmesystemet genomförs med bl.a.byte av termostat och expansionskärl i fastigheterna
    - fasaden mot sydväst på Föreningsgatan 8A samt ett så kallat gårdshus färdigställs
- 2014
    - relining av ventilationskanaler, byte av fläktaggregat mm vilket resulterade i godkänd besiktning genomförd av OVK
- 2013
    - tillgänglighetsanpassning, entrén 4:an
    - ombyggnad och renovering av tvättstugan i 4:an
- 2011-2013
    - Renovering av samtliga fönster, successivt under 2011–2013.
    - stamrenovering, med nya vattenledningsstammar och relinade avloppsstammar, slutförd 2012
    - återställande av terrassen över 6:an, slutförd 2012

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2023 kommer fokus ligga på att hantera åtgärderna för läckaget på 4:ans gård samt installation av kärlskåp vid 8:an. Därefter ser vi i dagsläget inte några väsentliga åtgärder utan kommer följa den underhållsplan som tagits fram för fastigheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	300	291	286	287	262
Skuldsättning, kr/kvm	6 104	6 299	6 428	6 428	2 662
Räntekänslighet, %	14	14	15	16	7
Energikostnad, kr/kvm	160	147	115	139	153
Driftskostnad, kr/kvm	523	478	488	416	419
Årsavgifter, kr/kvm	519	512	512	478	435
Totala intäkter, kr/kvm	908	846	846	831	734
Nettoomsättning, tkr	6 995	6 497	6 512	6 211	5 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	−177	355	145	−179	245
Soliditet, %	42	40	40	38	53

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Transaktion 09222115557492458231 Signerat CA, KL, KB, CM, RK, UO, JH, MJ

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	17 395 064	0	0	17 395 064
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 314 951	0	0	14 314 951
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	188 285	373 249	0	561 534
S:a bundet eget kapital, kr	**31 898 300**	**373 249**	**0**	**32 271 549**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 322 311	−17 959	0	2 304 352
Årets resultat, kr	355 290	−355 290	−176 696	−176 696
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 677 601**	**−373 249**	**−176 696**	**2 127 656**
S:a eget kapital, kr	**34 575 901**	**0**	**−176 696**	**34 399 205**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 751 kr enligt beslut på föreningsstämman 2022.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 304 352
Årets resultat, kr	−176 696
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 127 656**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	561 534
Balanseras i ny räkning, kr	**2 289 190**

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

Brf Pompe

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 994 988	6 497 287
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	20 000
Summa rörelseintäkter		**6 994 988**	**6 517 287**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 687 164	-3 377 385
Underhållskostnader	Not 4	-608 028	-26 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 954	-303 081
Personalkostnader	Not 6	-131 612	-115 340
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 878 986	-1 885 332
Summa rörelsekostnader		**-6 648 744**	**-5 707 889**
Rörelseresultat		**346 244**	**809 398**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 183	9 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-541 123	-463 728
Summa finansiella poster		**-522 940**	**-454 107**
Årets resultat	Not 10	**-176 696**	**355 290**

Brf Pompe

Balansräkning		**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	78 713 310	80 590 597
Inventarier	Not 12	5 097	6 796
		78 718 407	80 597 393
Summa anläggningstillgångar		**78 718 407**	**80 597 393**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	9 402	183 474
Övriga fordringar	Not 14	2 040 215	2 682 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	445 361	349 375
		2 494 978	3 214 999
Kassa och bank		1 733 832	1 726 314
Summa omsättningstillgångar		**4 228 810**	**4 941 313**
Summa tillgångar		**82 947 217**	**85 538 706**

Brf Pompe

Balansräkning		**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 710 015	31 710 015
Underhållsfond		561 534	188 285
		32 271 549	31 898 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 304 352	2 322 310
Årets resultat		-176 696	355 290
		2 127 656	2 677 601
Summa eget kapital		**34 399 205**	**34 575 901**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 450 000	35 750 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 549 000	12 749 000
Leverantörsskulder		472 170	512 565
Skatteskulder		27 727	7 147
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	151 927	72 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	897 188	1 872 064
		17 098 012	15 212 805
Summa skulder		**48 548 012**	**50 962 805**
Summa Eget kapital och skulder		**82 947 217**	**85 538 706**

Brf Pompe

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,99%
Markanläggning	4,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning
Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Långfristiga skulder
Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Pompe

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 464 745	3 413 520
	Hyror	2 880 506	2 745 197
	Elintäkter	239 832	19 220
	Övriga intäkter	409 905	319 350
		6 994 988	**6 497 287**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter	0	20 000
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	793 092	913 623
	Reparationer	537 867	500 674
	El	331 818	182 520
	Uppvärmning	758 870	829 584
	Vatten	139 932	119 963
	Sophämtning	176 684	167 733
	Övriga avgifter	193 347	188 062
	Förvaltningsarvoden	177 090	216 050
	Övriga driftskostnader	578 464	259 174
		3 687 164	**3 377 385**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	VVS	349 180	26 751
	Markytor	258 848	0
		608 028	**26 751**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	318 314	290 174
	Medlemsavgifter	6 610	6 550
	Övriga externa kostnader	18 030	6 357
		342 954	**303 081**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	95 200	85 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	14 000	9 000
	Sociala kostnader	19 412	18 340
		131 612	**115 340**
	Övriga anställda		
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	1 768 026	1 768 026
	Markanläggningar	109 261	109 261
	Inventarier	1 699	8 045
		1 878 986	**1 885 332**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	18 183	9 621
		18 183	**9 621**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	540 573	462 133
	Övriga finansiella kostnader	550	1 595
		541 123	**463 728**
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**-176 696**	**355 290**
	Avsättning till underhållsfond	-400 000	-400 000
	Disposition ur underhållsfond	561 534	26 751
	Resultat efter underhållspåverkan	-15 162	-17 959

Brf Pompe

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	88 644 931	87 620 764
	Årets investeringar	0	1 024 167
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 644 931	88 644 931
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 693 625	-14 925 599
	Årets avskrivningar	-1 768 026	-1 768 026
	Utgående avskrivningar	-18 461 651	-16 693 625
	Bokfört värde byggnader	**70 183 280**	**71 951 306**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	2 691 960	2 691 960
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 691 960	2 691 960
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-617 522	-508 261
	Årets avskrivningar	-109 261	-109 261
	Utgående avskrivningar	-726 783	-617 522
	Bokfört värde markanläggningar	**1 965 177**	**2 074 438**
	Bokfört värde mark	**6 564 853**	**6 564 853**
	Bokfört värde byggnader och mark	**78 713 310**	**80 590 597**
	Taxeringsvärde för Vasastaden 31:4 och 31:5		
	Byggnad - bostäder	82 000 000	78 000 000
	Byggnad - lokaler	16 500 000	14 564 000
		98 500 000	92 564 000
	Mark - bostäder	150 000 000	155 000 000
	Mark - lokaler	5 306 000	4 824 000
		155 306 000	159 824 000
	Taxeringsvärde totalt	253 806 000	252 388 000
	Ställda säkerheter:		
	Fastighetsinteckningar	49 499 000	49 499 000
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	385 844	377 349
	Årets investeringar	0	8 495
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 844	385 844
	Ingående avskrivningar	-379 048	-371 003
	Årets avskrivningar	-1 699	-8 045
	Utgående avskrivningar	-380 747	-379 048
	Bokfört värde	**5 097**	**6 796**

Brf Pompe

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 13	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	9 402	183 474
		9 402	**183 474**
Not 14	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 972 638	2 588 863
	Skattekonto	67 577	93 287
		2 040 215	**2 682 150**
Not 15	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	341 330	330 155
	Upplupna intäkter	104 031	19 220
		445 361	**349 375**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	500848	0,94%	2023-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek	545839	0,95%	2024-12-01	9 000 000	0
Stadshypotek	587997	0,96%	2023-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek	596717	0,94%	2023-06-30	1 800 000	0
Stadshypotek	639346	0,84%	2025-12-30	4 000 000	0
Stadshypotek	660221	0,80%	2024-03-30	1 950 000	0
Stadshypotek	709197	1,05%	2025-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek	723487	1,07%	2026-12-30	5 000 000	0
Stadshypotek	762969	2,63%	2023-02-01	1 849 000	0
Stadshypotek	762973	2,56%	2027-04-30	3 500 000	0
Stadshypotek	770670	3,02%	2027-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek	803207	2,67%	2023-01-30	1 900 000	0
				46 999 000	0

Nästa års amortering beräknas uppgå till	0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	15 549 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 549 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**31 450 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	46 999 000

Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Mervärdesskatt	151 927	72 029
		151 927	**72 029**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	48 231	22 420
	Ovriga upplupna kostnader	259 092	1 301 500
	Förutbetalda hyror och avgifter	589 865	548 144
		897 188	**1 872 064**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Carl Amneus
Ordförande

Carl-Henrik Mathiesen

Karin Lindroth

Klas Brand

Robert Käll

Ulrik Orstadius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Herner
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pompe, org.nr. 716443-9742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pompe för räkenskapsåret 2022.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pompe för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Johan Herner
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Pompe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL AMNEUS
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:36:26

KARIN LINDROTH
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:54:38

KLAS BRAND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 13:07:10

CARL-HENRIK MATHIESEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:31:21

ROBERT KÄLL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:04:45

ULRIK ORSTADIUS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:07:12

JOHAN HERNER
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 10:31:13

MALIN JOHANNESSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:37:24

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Pompe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN HERNER
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 10:31:57

MALIN JOHANNESSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:37:33

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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