



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Pompe



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pompe med säte i Göteborg org.nr. 716443-9742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 31:4	1985-12-06	1963
Vasastaden 31:5	1985-12-06	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	1 027
8	p-platser	0
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 673
138	garageplatser	0
Totalt 220 objekt		7 700

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
Karin Lindroth	Ledamot	2022-05-30
Robert Käll	Ledamot	2022-05-30
Evelina Häggh	Ledamot	2023-06-13
Karin Manhem	Suppleant	2018-09-07
Lars Eriksson	Suppleant	2023-06-13
Johan Herner	Suppleant	2023-06-13

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl Amneus, Evelina Häggh, Robert Käll, Karin Lindroth och Carl-Henrik Mathiesen.

Revisorer har varit: Sven Bartilsson med Fredrik Lyrberg som suppleant som föreningsrevisorer, samt Malin Johannesson med Carina Westlund Myrén som suppleant, båda från Borevision i Sverige AB, valda av föreningsstämman.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar varav 5 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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.

Året 2023

Under året har vi aktivt genomfört periodiskt och planerat underhåll av våra fastigheter och trädgårdar, i enlighet med våra avtal med Bredablick. Våra övriga åtgärder har följt vår etablerade underhållsplan och har också anpassats efter de behov som uppstått under året. Ett par exempel på dessa åtgärder inkluderar installationen av en ny elslinga vid garageinfarten till det övre garaget, vilket kommer säkerställa att området hålls fritt från snö och halka även i framtiden. Dessutom har en lokal genomgått ombyggnad i samråd med hyresgästen för att justera hyran.

Vid halvårsskiftet infördes de så kallade kärlskåpen för mat- och restavfall utanför entrén till Föreningsgatan 8, som beslutades 2022. Denna installation syftar till att erbjuda boende i Pompe en funktionell avfalls- och återvinningslösning och "göra det lätt att göra rätt". Viktigt för oss är också att säkerställa en tillfredsställande arbetsmiljö för personal inom Kretslopp och vatten, insamlingsentreprenörer och fastighetsskötare. Med tanke på det större arbete som planeras på 4:ans gård under 2024 avvaktar vi med att implementera liknande lösningar för boende i 4:an. Vi kommer att utvärdera den nuvarande lösningen på 8:ans gård, vilket kommer att vägleda vår fortsatta utveckling av föreningens avfalls- och återvinningslösningar som helhet. Under sommaren 2022 genomfördes en utredning om läckage på 4:ans gård, och vi har identifierat svagheter i tätskikt och betong som påverkar konstruktionen och garagevåningarna. Dessa problem kan kopplas till det normala åldrandet av konstruktionen och kommer åtgärdas under 2024. Åtgärderna kommer även att inkludera återställning av gårdsmiljön, och planering och utredning av detta har redan pågått under 2023.

Under stormen Hans på sensommaren drabbades flera hyresgäster av läckage från fönster och åtgärder vidtogs inom den garanti föreningen har för fasad- och fönsterrenovering som gjordes 2019-2020.

Föreningens ekonomi är god, men ökade kostnader för fjärrvärme, el, låneräntor och en stigande inflation ledde till att styrelsen beslutade om en höjning av hyran med 4% från halvårsskiftet 2023. Vi strävar efter att behålla en stabil ekonomi och har vidtagit åtgärder för att minska kostnaderna. Dock, mot bakgrund av den höga inflationstakten och de betydande ränteökningarna under 2023, beslutade styrelsen i november 2023 att genomföra en ytterligare höjning med 10%, vilken kommer träda i kraft vid årsskiftet (januari 2024).

Genomförda åtgärder

Sedan föreningens start har vi genomfört ett antal större underhållsåtgärder och investeringar för att bibehålla fastigheten, inklusive byggnader, trädgårdar och övriga områden, i gott skick. Dessa åtgärder har inte bara syftat till att upprätthålla fastighetens kvalitet utan också till att erbjuda boende en hög servicenivå och säkerhet. Vi fortsätter att sträva efter att möta våra medlemmars behov och skapa en trivsamt boendemiljö för alla.

Nedan följer ett urval av de åtgärder och investeringar som gjorts de senaste åren:

- 2023
 - Kärlskåp för mat- och restavfall för 8:an
 - Byte av värmeslinga garageinfart
- 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 fastighetskatten 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) tecknas 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 2024 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 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	318	300	291	286	287
Skuldsättning, kr/kvm	6 104	6 104	6 299	6 428	6 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 043	7 043	7 268	7 418	7 418
Räntekänslighet, %	11	14	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	148	160	147	115	139
Årsavgifter, kr/kvm	628	519	512	512	478
Årsavgifter/totala intäkter, %	57	56	56	56	54
Totala intäkter, kr/kvm	964	908	846	846	831
Nettoomsättning, tkr	7 419	6 995	6 497	6 512	6 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	-22	-177	355	145	-179
Soliditet, %	41	42	40	40	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Det bör beaktas att en kreditfaktura gällande vatten sänker nyckeltalet. Kreditfakturan har kommit då avläsning gjorts och följaktligen har kostnad för vatten varit något för hög tidigare.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften för alla 5 åren ingår IMD el (startade december 2021) och informationsöverföring.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat som i huvudsak beror på underhållsåtgärder och ökade räntekostnader. Efter avsättning och ianspråktagande till underhållsfonden uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 003 830 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 318 kr/kvm.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 395 064	0	0	17 395 064
Upplåtelseavgifter, kr	14 314 951	0	0	14 314 951
Underhållsfond, kr	561 534	-161 534	0	400 000
S:a bundet eget kapital, kr	32 271 549	-161 534	0	32 110 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 304 352	-15 162	0	2 289 190
Årets resultat, kr	-176 696	176 696	-21 583	-21 583
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 127 656	161 534	-21 583	2 267 607
S:a eget kapital, kr	34 399 205	0	-21 583	34 377 622

Enligt stämmans beslut gjordes avsättning till underhållsfond med 400 000kr samt ianspråktagande med 561 534 kr.

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	2 289 190
Årets resultat, kr	-21 583
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 267 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-425 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	518 601
Balanseras i ny räkning, kr	2 361 208

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 419 438	6 994 988
Summa rörelseintäkter		7 419 438	6 994 988
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 590 303	-3 687 164
Underhållskostnader	Not 3	-518 601	-608 028
Övriga externa kostnader	Not 4	-344 810	-342 954
Personalkostnader	Not 5	-144 684	-131 612
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 952 117	-1 878 986
Summa rörelsekostnader		-6 550 515	-6 648 744
Rörelseresultat		868 924	346 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	41 349	18 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-931 855	-541 123
Summa finansiella poster		-890 506	-522 940
Årets resultat		-21 583	-176 696

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	77 606 030	78 713 310
Inventarier	Not 11	3 398	5 097
Pågående nyanläggningar och förskott		<u>0</u>	<u>0</u>
		77 609 428	78 718 407
Summa anläggningstillgångar		77 609 428	78 718 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	102 994	9 402
Övriga fordringar	Not 13	3 009 720	2 040 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>453 193</u>	<u>445 361</u>
		3 565 907	2 494 978
Kassa och bank		1 769 356	1 733 832
Summa omsättningstillgångar		5 335 263	4 228 810
Summa tillgångar		82 944 691	82 947 217

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 710 015	31 710 015
Underhållsfond	400 000	561 534
	<u>32 110 015</u>	<u>32 271 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 289 190	2 304 352
Årets resultat	-21 583	-176 696
	<u>2 267 607</u>	<u>2 127 656</u>
Summa eget kapital	34 377 622	34 399 205
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 34 249 000	31 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 12 750 000	15 549 000
Leverantörsskulder	456 441	472 170
Skatteskulder	33 657	27 727
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 106 983	151 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 970 988	897 188
	<u>14 318 069</u>	<u>17 098 012</u>
Summa skulder	48 567 069	48 548 012
Summa Eget kapital och skulder	82 944 691	82 947 217

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-21 583	-176 696
Avskrivningar	1 952 117	1 878 986
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 930 534	1 702 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 623	103 796
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 057	-914 793
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 846 968	891 293
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-619 481	0
Investeringar i markanläggningar	-223 657	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-843 138	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	1 003 830	-608 707
Likvida medel vid årets början	3 706 470	4 315 177
Likvida medel vid årets slut	4 710 300	3 706 470

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), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	2,05%
Avskrivningstid på markanläggningar:	4,13%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 690 828	3 464 745
Hyror	3 119 871	2 880 506
Årsavgifter Elintäkter	264 475	239 832
Årsavgifter informationsöverföring	236 808	236 808
Övriga intäkter	107 456	173 097
	7 419 438	6 994 988
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	809 936	793 092
Reparationer	225 169	537 867
El	336 057	331 818
Uppvärmning	786 376	758 870
Vatten	18 587	139 932
Sophämtning	171 479	176 684
Övriga avgifter	214 783	193 347
Förvaltningsarvoden	188 002	177 090
Övriga driftskostnader	839 916	578 464
	3 590 303	3 687 164
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	26 838	349 180
El och tele	70 708	0
Markytor	392 400	258 848
Utrustning	28 655	0
	518 601	608 028
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	322 934	318 314
Medlemsavgifter	13 420	6 610
Övriga externa kostnader	8 456	18 030
	344 810	342 954
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 293	95 200
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	22 000	14 000
Sociala kostnader	26 391	19 412
	144 684	131 612
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 829 974	1 768 026
Markanläggningar	120 444	109 261
Inventarier	1 699	1 699
	1 952 117	1 878 986
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 199	0
Övriga ränteintäkter	40 150	18 183
	41 349	18 183
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	931 855	540 573
Övriga finansiella kostnader	0	550
	931 855	541 123
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-21 583	-176 696
Förslag avsättning till underhållsfond	-425 000	-400 000
Förslag disposition ur underhållsfond	518 601	561 534
Resultat efter underhållspåverkan	72 018	-15 162

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	88 644 931	88 644 931
Årets investeringar	619 481	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 264 412	88 644 931
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 461 651	-16 693 625
Årets avskrivningar	-1 829 974	-1 768 026
Utgående avskrivningar	-20 291 625	-18 461 651
Bokfört värde byggnader	68 972 787	70 183 280
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 691 960	2 691 960
Årets investeringar	223 657	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 915 617	2 691 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-726 783	-617 522
Årets avskrivningar	-120 444	-109 261
Utgående avskrivningar	-847 227	-726 783
Bokfört värde markanläggningar	2 068 390	1 965 177
Bokfört värde mark	6 564 853	6 564 853
Bokfört värde byggnader och mark	77 606 030	78 713 310
Taxeringsvärde för Vasastaden 31:4 och 31:5		
Byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	16 500 000	16 500 000
	98 500 000	98 500 000
Mark - bostäder	150 000 000	150 000 000
Mark - lokaler	5 306 000	5 306 000
	155 306 000	155 306 000
Taxeringsvärde totalt	253 806 000	253 806 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	49 499 000	49 499 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	385 844	385 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 844	385 844
Ingående avskrivningar	-380 747	-379 048
Årets avskrivningar	-1 699	-1 699
Utgående avskrivningar	-382 446	-380 747
Bokfört värde	3 398	5 097

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	102 994	9 402			
	102 994	9 402			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 940 944	1 972 638			
Skattekonto	68 776	67 577			
	3 009 720	2 040 215			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	333 267	341 330			
Upplupna intäkter	119 926	104 031			
	453 193	445 361			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	545839	0,95%	2024-12-01	9 000 000	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	762973	2,56%	2027-04-30	3 500 000	0
Stadshypotek	770670	3,02%	2027-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek	853539	4,21%	2025-04-30	9 749 000	0
Stadshypotek	859721	3,91%	2028-06-01	4 000 000	0
*Stadshypotek	866719	4,79%	2024-01-02	1 800 000	0
				46 999 000	0
					0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					12 750 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					12 750 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 249 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 999 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		34 584			0
Arbetsgivaravgifter		26 391			0
Mervärdesskatt		46 008			151 927
		106 983			151 927

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	85 567	48 231
Övriga upplupna kostnader	241 492	259 092
Förutbetalda hyror och avgifter	643 929	589 865
	970 988	897 188

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Carl Amneus

Carl-Henrik Mathiesen

Evelina Häggh

Karin Lindroth

Robert Käll

Ulrik Orstadius

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

Sven Bartilsson
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 2023.

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 2023 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.

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. Risker 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 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Sven Bartilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Pompe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL AMNEUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:36:26



EVELINA HÄGGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:29:13



KARIN LINDROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:33:29



CARL-HENRIK MATHIESEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:49:30



ROBERT KÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:17:51



ULRIK ORSTADIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:35:04



SVEN BARTILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:26:00



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 20:29:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Pompe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN BARTILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:41:04



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 20:29:19



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.