



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Pompe



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pompe med säte i Göteborg org.nr. 716443-9742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 31:4	1985-12-06	1963
Vasastaden 31:5	1985-12-06	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	970
8	p-platser	0
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 672
138	garageplatser	1 750
6	förråd	44
Totalt 226 objekt		9 436

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.	T.o.m.
Claes Johansson	Ordförande	2024-08-05	
Carl Amneus	Ordförande	2022-05-30	2024-08-05
Bertil Hajtowitz	Ledamot	2024-08-01	
Ulrik Orstadius	Ledamot	2022-05-30	2024-06-11
Carl-Henrik Mathiesen	Ledamot	2016-08-24	
Lars Eriksson	Ledamot	2024-08-05	
Lars Eriksson	Suppleant	2024-05-16	2024-08-05
Henrik Lindroth	Ledamot	2024-08-05	
Karin Lindroth	Ledamot	2022-05-30	2024-08-05
Robert Käll	Ledamot	2022-05-30	2024-06-11
Evelina Häggh	Ledamot	2023-06-13	
Karin Manhem	Suppleant	2018-09-07	
Johan Herner	Suppleant	2024-08-05	
Karl Von Hall	Suppleant	2024-08-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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. Samtliga är valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Carl Amneus (sammankallande), Kerstin Säfblad samt Staffan Fischer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar inklusive 8 stycken fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften +8% per 2025-04-01 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 2024-10-26.



Året 2024

Under året har vi aktivt genomfört periodiskt och planerat underhåll av våra fastigheter och trädgårdar. Våra övriga åtgärder har följt vår etablerade underhållsplan och har också anpassats efter de behov som uppstått under året.

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 2025. Åtgärderna kommer även att inkludera återställning av gårdsmiljön, och planering och utredning av detta har redan pågått under 2024.

Under 2024 har undersökningar mm gjorts av vad som orsakar att vissa fönster läcker in vatten vid ogynnsamt väder. Styrelsen har kopplat in en fastighetsjurist. Det är styrelsens bedömning att denna tvist mellan styrelsen och den entreprenör som stod för ombyggnad av våra hus inte kommer att vara avgjord i närtid.

Under året har 6 plåtdörrar i garaget och i garagets utrymningstrappa bytts ut. Två hjärtstartare har köpts in. En till varje hus.

Föreningen har under året bytt ut kameror i garagen och i husen till nya och modernare kameror. Totalt 12 kameror.

Föreningens ekonomi är i grunden god, men ökade kostnader för fjärrvärme, el, låneräntor och en stigande inflation ledde till att styrelsen i dec 2024 beslutade om en höjning av avgifterna med 8% från april 2025.

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:

- 2024
 - Under året har 6 plåtdörrar i garaget och i garagets utrymningstrappa bytts ut.
 - 2 hjärtstartare har köpts in. En till vardera hus.
 - 12 kameror har bytts ut till modernare kameror.
- 2023
 - Kärlekskåp 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 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) 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 2025 kommer fokus ligga på att hantera åtgärderna för läckaget på 4:ans gård. Därefter ser vi i dagsläget inte några väsentliga åtgärder utan kommer följa den underhållsplan som tagits fram för fastigheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	245	318	300	291	286
Skuldsättning, kr/kvm	4 981	6 104	6 104	6 299	6 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 044	7 043	7 043	7 268	7 418
Räntekänslighet, %	10	11	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	146	148	160	147	115
Årsavgifter, kr/kvm	681	628	519	512	512
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	57	56	56	56
Totala intäkter, kr/kvm	833	964	908	846	846
Nettoomsättning, tkr	7 862	7 419	6 995	6 497	6 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	-294	-22	-177	355	145
Soliditet, %	41	41	42	40	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garage- och förrådsytor in i föreningens totala yta. Det påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår även IMD el och informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 708 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 245 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden och öka sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 8% per 2025-04-01.

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	400 000	-93 601	0	306 399
S:a bundet eget kapital, kr	32 110 015	-93 601	0	32 016 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 289 190	72 018	0	2 361 208
Årets resultat, kr	-21 583	21 583	-293 849	-293 849
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 267 607	93 601	-293 849	2 067 359
S:a eget kapital, kr	34 377 622	0	-293 849	34 083 773

Enligt stämmans beslut gjordes reservation till underhållsfond med 425 000 kr samt ianspråktagande med 518 601 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	2 361 208
Årets resultat, kr	-293 849
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 067 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	653 140
Balanseras i ny räkning, kr	2 220 499

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 862 231	7 419 438
Summa Rörelseintäkter		7 862 231	7 419 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 583 241	-3 690 092
Övriga externa kostnader	Not 4	-369 377	-763 621
Personalkostnader	Not 5	-176 491	-144 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 952 117	-1 952 117
Summa Rörelsekostnader		-7 081 226	-6 550 515
Rörelseresultat		781 005	868 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 283	41 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 150 137	-931 855
Summa Finansiella poster		-1 074 854	-890 506
Resultat efter finansiella poster		-293 849	-21 583
Resultat före skatt		-293 849	-21 583
Årets resultat		-293 849	-21 583



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	75 655 612	77 606 030
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	1 699	3 398
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	139 001	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		75 796 312	77 609 428
Summa Anläggningstillgångar		75 796 312	77 609 428

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		322 440	102 994
Aktuell skattefordran		6 927	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 503 936	3 009 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	432 187	453 193
Summa Kortfristiga fordringar		5 265 490	3 565 907

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 837 165	1 769 356
Summa Kassa och bank		1 837 165	1 769 356
Summa Omsättningstillgångar		7 102 655	5 335 263

Summa Tillgångar		82 898 967	82 944 691
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 710 015	31 710 015
Fond för yttre underhåll	306 399	400 000
Summa Bundet eget kapital	32 016 414	32 110 015

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 361 208	2 289 190
Årets resultat	-293 849	-21 583
Summa Fritt eget kapital	2 067 359	2 267 607

Summa Eget kapital	34 083 773	34 377 622
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 500 000	34 249 000
Summa Långfristiga skulder		25 500 000	34 249 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 499 000	12 750 000
Leverantörsskulder		721 203	456 441
Skatteskulder		4 682	33 657
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	12 656	127 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 077 653	950 858
Summa Kortfristiga skulder		23 315 194	14 318 069

Summa Skulder		48 815 194	48 567 069
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		82 898 967	82 944 691
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	781 005	868 924
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 952 117	1 952 117
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 952 117	1 952 117
Erhållen ränta	75 283	41 349
Erlagd ränta	-1 120 911	-894 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 687 494	1 967 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-198 331	-102 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	218 899	-18 279
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	20 568	-120 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 708 062	1 846 968
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-139 001	-843 138
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 001	-843 138
Årets kassaflöde	1 569 061	1 003 830
Likvida medel vid årets början	4 710 300	3 706 470
Likvida medel vid årets slut	6 279 362	4 710 300



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inanspråktagande 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 139 700	3 690 828
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	168 248	264 475
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	236 808	236 808
	Hyror lokaler	1 655 096	1 553 938
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 637 885	1 629 235
	Hyror förbrukningsbaserad	66 007	0
	Hyror övrigt	63 820	113 360
	Övriga primära intäkter	37 481	33 756
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 005 045	7 522 400
	Hyresbortfall	-142 814	-102 962
	<i>Summa</i>	-142 814	-102 962
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 862 231	7 419 438

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-925 235	-838 909
	Snö och halk-bekämpning	-55 233	-69 197
	Reparationer	-663 159	-225 169
	Planerat underhåll	-653 140	-518 601
	El	-370 116	-336 057
	Uppvärmning	-878 278	-786 376
	Vatten	-127 365	-18 587
	Sophämtning	-114 355	-171 479
	Fastighetsförsäkring	-58 850	-56 686
	Kabel-TV och bredband	-173 581	-119 437
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-325 640	-322 934
	Förvaltningsavtalskostnader	-184 724	-188 002
	Övriga driftkostnader	-53 565	-38 660
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 583 241	-3 690 092

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-56 062	-142 274
	Extern revision	-18 952	-15 275
	Konsultkostnader	-272 341	-584 196
	Medlemsavgifter	-6 710	-13 420
	Föreningsverksamhet	-2 163	0
	Övriga förvaltningskostnader	-13 149	-8 456
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-369 377	-763 621

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-124 889	-93 293
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-12 500	-22 000
	Sociala avgifter	-34 727	-26 391
	Övriga personalkostnader	-1 375	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 491	-144 684
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 829 974	-1 829 974
	Avskrivning på markanläggning	-120 444	-120 444
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 699	-1 699
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 952 117	-1 952 117
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 264 412	88 644 931
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 564 853	6 564 853
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 915 617	2 691 960
	Årets investeringar	0	843 138
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	98 744 882	98 744 882
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 138 852	-19 188 434
	Årets avskrivningar	-1 950 418	-1 950 418
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 089 270	-21 138 852
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 655 612	77 606 030
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 500 000	16 500 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	150 000 000	150 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 306 000	5 306 000
	<i>Summa</i>	253 806 000	253 806 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 499 000	49 499 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 499 000	49 499 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	385 844	385 844
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	385 844	385 844
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-382 446	-380 747
	Årets avskrivningar	-1 699	-1 699
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-384 145	-382 446
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 699	3 398
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning, gårdsrenovering	0	0
	Årets investeringar	139 001	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	139 001	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 442 196	2 940 944
	Övriga fordringar	61 740	68 776
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 503 936	3 009 720
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	14 817	14 400
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 370	438 793
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	432 187	453 193
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	775 567	747 663
	Resurs bank	1 057 251	1 017 480
	SBAB	4 347	4 213
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 837 165	1 769 356

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-11-18	9 000 000	0
Stadshypotek	0,84%	2025-12-30	4 000 000	0
Stadshypotek	1,05%	2025-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek	1,07%	2026-12-30	5 000 000	0
Stadshypotek	2,56%	2027-04-30	3 500 000	0
Stadshypotek	3,02%	2027-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek	4,21%	2025-04-30	9 749 000	0
Stadshypotek	3,91%	2028-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek	3,79%	2025-01-02	1 800 000	0
Stadshypotek	3,89%	2025-01-02	1 950 000	0
			46 999 000	0
Långfristig del			25 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 499 000	
Kortfristig del			21 499 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,70%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	0	46 008
Källskatt och sociala avgifter	0	60 975
Övriga kortfristiga skulder	12 656	20 130
Summa Övriga skulder	12 656	127 113

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	599 308	623 799
Upplupna räntekostnader	114 793	85 567
Övriga upplupna kostnader	363 552	241 492
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 077 653	950 858

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pompe för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. 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 Bostadsrättsföreningen Pompe för räkenskapsåret 2024 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

Sven Bartilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Pompe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:54:34



BERTIL HAJTOWITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:56:07



EVELINA HÄGGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:59:22



LARS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:41:41



PAUL HENRIK LINDROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:18:47



CARL-HENRIK MATHIESEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:09:13



SVEN BARTILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 22:08:52



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:29:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Pompe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN BARTILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 22:06:58



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:30:02



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.