



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kompassen i Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KOMPASSEN IFALKENBERG med säte i Falkenberg org.nr. 749000-0614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falkenberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kompassen 3		1951
Kompassen 6		1949
Skotet 19		1949
Skotet 20		1950
Skotet 21		1952

Totalt 5 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	förråd	99
18	lokaler (hyresrätt)	740
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 557
48	garageplatser	0

Totalt 178 objekt7 396

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 59 st 2 rok, 37 st 3 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Karlsson	Ordförande	2017-06-14	
Ulrika Larsson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2019-12-01	
Philip Zaheri	Ledamot	2021-06-11	
Lovisa Johansson	Ledamot	2018-05-03	
Andreas Johansson	Ledamot	2016-05-12	2025-06-04
Niclas Pettersson	Ledamot	2025-06-04	
Hampus Mårtensson	Ledamot	2025-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Karlsson och Philip Andersson Zahari.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Larsson, Thomas Karlsson, Philip Zaheri, Andreas Johansson och Niclas Pettersson.

Revisorer har varit: Alexandra Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Thomas Karlsson (sammankallande), Ulrika Larsson, Philip Zaheri, Lovisa Johansson samt Andreas Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2026 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2026-01-01.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-17.

Årtal	Åtgärd
1986-89	Byte av stammar från vind till källare renovering av kök och badrum, samt byte av balkongräcken och tilläggsisolering av fasad.
2013	Byte av köksfläktar
2017-18	Byte fasad fönster tak och renovering balkonger
2019	Byte av värmesystem till fjärrvärme
2022	Renovering av stammar i källargolv
2024	Tvätt av fasaderna
2024	Byte av armaturer i trapphus, tvätt stuga och miljörum.
2024	Spolning av köksstam.
2025	Målningsarbete av järnräcke
2025	Grönfri behandling av tak
2025	Installation av ny tvättmaskin och torktumlare

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	254	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 458	6 469	6 581	6 841	6 955
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 157	6 469	6 581	6 841	6 955
Räntekänslighet, %	6	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	252	247	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 090	1 059	970	956	956
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 338	7 121	6 586	6 440	6 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	375	63	-415	746	1 302
Soliditet, %	17	0	0	0	0

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften.

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.

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	116 910	0	0	116 910
Upplåtelseavgifter, kr	6 000	0	0	6 000
Underhållsfond, kr	4 613 138	0	7 248	4 620 386
S:a bundet eget kapital, kr	4 736 048	0	7 248	4 743 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 363 054	63 149	-7 248	3 418 954
Årets resultat, kr	63 149	-63 149	375 467	375 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 426 203	0	368 219	3 794 421
S:a eget kapital, kr	8 162 251	0	375 467	8 537 717

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 378 000 kr samt ianspråktagande skett med 370 752 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 426 203
Årets resultat, kr	375 467
Reservation till underhållsfond, kr	-378 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	370 752
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 794 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 794 422
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 338 050	7 121 214
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 338 050	7 121 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 743 016	-3 476 072
Underhåll enligt plan	Not 4	-370 752	-284 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 646	-340 494
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 388	-110 251
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 107 848	-1 317 769
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 747 650	-5 528 857
RÖRELSERESULTAT		1 590 400	1 592 356
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 143	50 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 218 420	-1 579 736
Övriga finansiella poster		-655	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 214 932	-1 529 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		375 467	63 149
ÅRETS RESULTAT		375 467	63 149
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		375 467	63 149
Reservering till fond för yttre underhåll		-378 000	-325 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		370 752	284 271
Överföring till balanserat resultat		368 219	22 420

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 841 891	48 949 739
Summa materiella anläggningstillgångar		47 841 891	48 949 739
Summa anläggningstillgångar		47 841 891	48 949 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		118 698	53 236
Avräkningskonto HSB		2 907 416	3 505 839
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	129 657	128 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	379 782	379 117
Summa kortfristiga fordringar		3 535 553	4 066 450
Summa omsättningstillgångar		3 535 553	4 066 450
SUMMA TILLGÅNGAR		51 377 444	53 016 189

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	116 910	116 910
Upplåtelseavgifter	6 000	6 000
Kapitaltillskott	0	0
Uppskrivningsfond	0	0
Fond för yttre underhåll	4 620 386	4 613 138
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 743 296	4 736 048
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 418 954	3 363 054
Årets resultat	375 467	63 149
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 794 422	3 426 203
Summa eget kapital	8 537 718	8 162 251
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1113 240 607	19 706 835
<i>Summa långfristiga skulder</i>	13 240 607	19 706 835
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1127 128 761	22 707 395
Medlemmarnas inre fond	Not 121 181 220	1 140 918
Leverantörsskulder	407 888	309 821
Aktuell skatteskuld	Not 1311 242	16 235
Övriga kortfristiga skulder	Not 1435 791	49 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15834 218	923 103
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	29 599 119	25 147 103
Summa skulder	42 839 726	44 853 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 377 444	53 016 189

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 590 400	1 592 356
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 107 848	1 317 769
	2 698 248	2 910 125
Erhållen ränta	4 143	50 529
Erlagd ränta	-1 310 644	-1 592 963
Övriga poster	-655	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 391 091	1 367 691
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 526	-123 918
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	122 874	-174 161
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 446 439	1 069 612
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 044 862	-737 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 044 862	-737 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-598 423	332 112
Likvida medel vid årets början	3 505 839	3 173 727
Likvida medel vid årets slut	2 907 416	3 505 839
	-598 423	332 112

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 806 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 144 056	6 941 814
Årsavgift el	768	0
Hysesintäkt lokaler	143 804	121 598
Hysesintäkt garage och bilplatser	118 670	116 170
Hysesintäkt övrigt	9 021	22 620
Avsatt till inre fond	-131 004	-131 004
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 354
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 088	6 692
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 476	11 843
Övriga primära intäkter och ersättningar	17 171	29 383
	7 338 050	7 121 214
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-156 639	-200 050
El	-145 612	-127 460
Uppvärmning	-1 169 069	-1 037 111
Vatten	-552 340	-454 099
Renhållning	-246 765	-160 848
Bevakningskostnader	-13 834	-21 417
TV, bredband, iptelefoni	-278 118	-276 313
Förvaltningskostnader	-840 904	-801 354
Försäkringar	-98 626	-85 660
Fastighetsskatt	-195 602	-187 060
Övriga driftskostnader	-45 507	-124 700
	-3 743 016	-3 476 072
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-12 890	0
Underhåll tvättstuga	-101 847	0
Underhåll övrigt	-256 015	-284 271
	-370 752	-284 271
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 250	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-293 309	-279 804
Kontorsutrustning och -material	0	-1 199
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 614	-9 341
Förbrukningsinventarier	-66 952	0
Medlemsavgifter HSB	-47 521	-36 400
	-427 646	-340 494
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-71 188	-80 538
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-23 200	-25 713
	-98 388	-110 251
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 107 848	-1 317 769
	-1 107 848	-1 317 769

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 799 646	62 799 646
Ingående anskaffningsvärde mark	98 020	98 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 897 666	62 897 666

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-13 947 927	-12 630 158
Årets avskrivningar byggnader	-1 107 848	-1 317 769
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 055 775	-13 947 927

Utgående redovisat värde 47 841 891 48 949 739

Redovisade värden byggnader 47 743 871 48 851 719
Redovisade värden mark 98 020 98 020

Fastighetsbeteckning: Kompassen 3, 6. Skotet 19, 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	60 000 000	18 000 000	78 000 000	91 000 000
Lokaler	1975	803 000	1 000 000	1 803 000	1 917 000
		60 803 000	19 000 000	79 803 000	92 917 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 380 000	46 380 000
Summa ställda säkerheter	46 380 000	46 380 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 129 657 128 258
129 657 128 258

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 379 782 379 117
379 782 379 117

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		3,88%	2027-01-14	5 251 521	150 000
Stadshypotek AB		2,95%	2029-09-30	5 460 884	109 768
Stadshypotek AB		2,78%	2028-03-30	2 855 150	67 180
Stadshypotek AB		2,90%	2026-01-02	5 412 500	150 000
Stadshypotek AB		2,90%	2026-01-02	3 802 500	90 000
Stadshypotek AB		2,26%	2026-03-30	11 600 164	200 000
Swedbank Hypotek AB		3,03%	2026-03-28	5 986 649	0
				40 369 368	766 948

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 240 607

Nästa års amortering av långfristig skuld

326 948

Lån som ska konverteras inom ett år

26 801 813

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

27 128 761

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,86%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 067 792

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

36 534 628

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

1 140 918

1 112 809

Avsättning

131 004

131 004

Uttag

-90 703

-102 896

1 181 220

1 140 918

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

11 242

16 235

11 242

16 235

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

22 554

25 360

Arbetsgivaravgifter

23 200

25 713

Övriga kortfristiga skulder

-9 963

-1 442

35 791

49 631

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

79 914

172 138

Förutbetalda årsavgifter och hyror

565 479

571 945

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

188 825

179 020

834 218

923 103

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-10
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Hampus Mårtensson	 Lovisa Johansson	 Niclas Pettersson
..... Philip Zaheri	 Thomas Karlsson	 Ulrika Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman	Carina Westlund Myrén
Alexandra Andersson	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kompassen i Falkenberg, org.nr. 749000-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kompassen i Falkenberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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, förfälskning, 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Kompassen i Falkenberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Falkenberg

Digitalt signerat av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572232972**

Thomas Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:02:53



Lovisa Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:39:44



Philip Zaheri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 14:34:56



Niclas Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:40:58



Hampus Mårtensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:02:16



Ulrika Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:30:13



Alexandra Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:14:30



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:50:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572817654**

Alexandra Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:06:33



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:50:15



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 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.