

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg

Org.nr 749000-0614

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01--2021-12-31,

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1949–1952 på fastigheterna Kompassen 3, Kompassen 6, Skotet 20 och Skotet 21 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus med 17 uppgångar med adresserna Fiskaregatan 1 A-B, 2 A-B, 3 A-C, 4 A-C, 6 A-B, Väktaregatan 11 A, B, C, D och Sören Falkmansgatan 25, 27 och 29 i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1	rok	265,5	m ²
		60 st	2	rok	3 672,5	m ²
		37 st	3	rok	2 619	m ²
		103 st			6 557	m ²

Garage	Hyresrätt	46 st
--------	-----------	-------

Väsentliga händelse under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen rörinfodrat avloppsledningarna i bottenplattan, arbetet kommer slutföras under 2022. Föreningen har tagit upp ett nytt lån på fyra miljoner för att kunna finansiera rörinfodringen i bottenplattan.

Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning. Rörinfodring av avloppsledningar i bottenplattan kommer slutföras år 2022.

Staddeenlig besiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under året

I budgeten för 2022 har satts av 382 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 956 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2022 har man beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m 2022-01-01. Därefter uppgår avgifterna till 956 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 601 731kr. Under året har föreningen amorterat 747 500 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08, genom poströstning.

Vid årets början hade föreningen 117 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 114 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Thomas Karlsson	ledamot, ordförande
Andreas Johansson	ledamot, vice ordförande
Lovisa Johansson	ledamot, sekreterare
Alexandra Andersson	ledamot
Philip Andersson Zaheri	ledamot
Ulrika Larsson	ledamot utsedd av HSB Göta ^{A)}

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Andreas Johansson, Lovisa Johansson, Alexandra Andersson samt Philip Andersson Zaheri

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Thomas Karlsson, Alexandra Andersson, Ulrika Larsson och Andreas Johansson, två tillsammans.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning AB.

Revisor har varit Lars Egerstad, samt en revisor från Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen, Thomas Karlsson sammankallande.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettomsättn, tkr	6 437	6 417	6 436	5 383	5 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 302	565	346	- 3 387	1 142
Soliditet %	14	13	11	10	28
Balansomslutning, tkr	55 908	51 168	51 482	53 329	31 492
Eget kapital, tkr	7 769	6 467	5 902	5 556	8 942
Taxeringsvärde, tkr	86 803	86 803	86 803	66 426	66 426
- varav byggnad, tkr	57 703	57 703	57 703	46 676	46 676
Underhållsfond tkr	4 494	4 197	3 992	3 968	6 305
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	956	956	956	956	867
Bankskuld kr/m ²	6 955	6 457	6 599	6 755	3 139
Räntekostnader kr/m ²	122	117	129	99	64

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 910	6 000	4 197 762	1 581 408	564 840
Överföring.föreg års resultat				564 840	-564 840
Avsättning underhåll 2021			344 000	-344 000	
Ianspråk. Underhåll 2021			-47 681	47 681	
Årets resultat					1 302 082
Belopp vid årets slut	116 910	6 000	4 494 081	1 849 928	1 302 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 849 928
Årets resultat	<u>1 302 082</u>
	3 152 010

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 152 010
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 494 081 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 436 599	6 416 560
Summa rörelsens intäkter		6 436 599	6 416 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 059 041	-3 347 599
Periodiskt underhåll	Not 3	-47 681	-494 655
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 650	-48 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-84 470	-91 959
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 099 480	-1 099 480
Summa rörelsens kostnader		-4 337 322	-5 082 593
Rörelseresultat		2 099 276	1 333 968
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 671	1 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 865	-770 495
Summa finansiella poster		-797 194	-769 128
Resultat efter finansiella poster		1 302 082	564 840
Årets resultat		1 302 082	564 840
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 302 082	564 840
Reservering till fond för yttre underhåll		-344 000	-700 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		47 681	494 655
Resultat efter fondförändring		1 005 763	359 495

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 7	47 347 807	48 447 287
Mark			98 020	98 020
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	4 070 045	0
			<u>51 515 872</u>	<u>48 545 307</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>51 515 872</u>	<u>48 545 307</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			2 034	7 502
Avräkningskonto HSB Göta			4 047 641	2 258 101
Övriga fordringar		Not 9	70 825	109 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	271 172	248 032
			<u>4 391 672</u>	<u>2 622 797</u>

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar			<u>4 391 672</u>	<u>2 622 797</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**55 907 544 51 168 104 ⁿ⁾**

Balansräkning

2021-12-31 2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 910	116 910
Upplåtelseavgifter	6 000	6 000
Fond för yttre underhåll	4 494 081	4 197 762
	<u>4 616 991</u>	<u>4 320 672</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 849 928	1 581 408
Årets resultat	1 302 082	564 840
	<u>3 152 010</u>	<u>2 146 247</u>

Summa eget kapital	<u>7 769 001</u>	<u>6 466 919</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	21 629 917	32 204 066
		<u>21 629 917</u>	<u>32 204 066</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 971 814	10 137 620
Leverantörsskulder		740 534	682 795
Skatteskulder		9 014	5 951
Fond för inre underhåll		1 020 177	1 008 995
Övriga skulder	Not 13	-930	42 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	768 016	619 006
		<u>26 508 625</u>	<u>12 497 119</u>

Summa skulder		<u>48 138 542</u>	<u>44 701 185</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>55 907 544</u>	<u>51 168 104</u> ^{M)}
---------------------------------------	--	--------------------------	--

Noter

2021-01-01 **2020-01-01**
2021-12-31 **2020-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7
Ombyggnader	2,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framtåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. ⁿ⁾

Noter

2021-01-01 **2020-01-01**
2021-12-31 **2020-12-31**

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 806 133 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 264 204	6 264 204
	Hyror	239 929	227 410
	Elintäkter	1 080	1 080
	Övriga intäkter	62 390	54 871
	Bruttoomsättning	6 567 603	6 547 565
	Avsatt till inre fond	-131 004	-131 004
		6 436 599	6 416 560
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	692 986	746 864
	Reparationer	147 303	124 797
	El	120 722	107 376
	Uppvärmning	851 691	876 076
	Vatten	377 683	350 454
	Sophämtning	190 937	177 709
	Kabel-TV, internet	126 002	438 342
	Övriga avgifter	72 532	61 260
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	168 280	165 217
	Förvaltningsarvoden	257 244	256 644
	Övriga driftskostnader	53 661	42 860
		3 059 041	3 347 599
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	47 681	494 655
		47 681	494 655
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 250	12 500
	Medlemsavgifter	36 400	36 400
		46 650	48 900



Noter		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	64 275	68 300
	Revisorsarvode	0	2 000
	Sociala kostnader	20 195	21 659
		84 470	91 959
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 099 480	1 099 480
		1 099 480	1 099 480

Noter **2021-12-31** **2020-12-31**

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2095
1975

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

58 821 936 58 821 936
58 821 936 58 821 936

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-10 374 649 -9 275 169
-1 099 480 -1 099 480
-11 474 129 -10 374 649

Utgående bokfört värde

47 347 807 48 447 287

Taxeringsvärde för Kompassen 3 & 6, Skotet 19-20

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

57 000 000 57 000 000
703 000 703 000
57 703 000 57 703 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

28 000 000 28 000 000
1 100 000 1 100 000
29 100 000 29 100 000

Taxeringsvärde totalt

86 803 000 86 803 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets investering, stambyte bottenledningar
Utgående anskaffningsvärde

4 070 045 0
4 070 045 0

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto

70 825 109 162
70 825 109 162

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

271 172 248 032
271 172 248 032

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	30784774	0,85%	2023-02-14	5 851 521	150 000
Stadshypotek AB	698240	0,95%	2022-02-01	3 760 000	3 760 000
Stadshypotek AB	394110	1,57%	2022-12-30	4 140 000	4 140 000
Stadshypotek AB	414337	2,78%	2028-03-30	3 123 870	67 180
Stadshypotek AB	414485	1,58%	2023-03-30	3 734 880	80 320
Stadshypotek AB	436064	1,53%	2023-06-30	7 012 500	150 000
Stadshypotek AB	700178	1,15%	2022-03-28	8 640 165	8 640 165
Stadshypotek AB	700179	1,15%	2022-03-28	997 500	997 500
Swedbank Hypotek	852957273	2,30%	2025-09-25	2 354 646	0
Swedbank Hypotek	2653277562	3,54%	2022-09-26	5 986 649	5 986 649
				45 601 731	23 971 814

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 629 917

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

41 864 231

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld	23 971 814	10 137 620
--	-------------------	-------------------

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	44 148 000	44 148 000
------------------------------	------------	------------

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

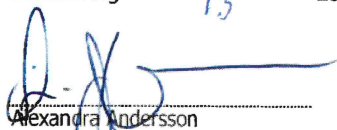
Källskatt	0	21 088
Arbetsgivaravgifter	0	21 664
Övriga kortfristiga skulder	-930	0
	-930	42 752

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

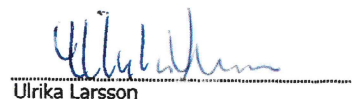
Upplupna räntekostnader	91 197	95 327
Övriga upplupna kostnader	156 215	12 600
Förutbetalda hyror och avgifter	520 604	511 079
	768 016	619 006

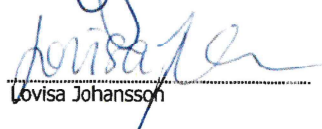
Falkenberg

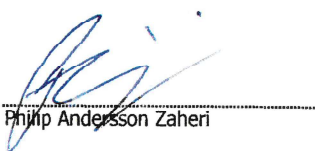
29/3 - 2022

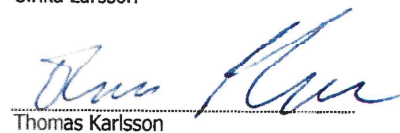

Alexandra Andersson


Andreas Johansson

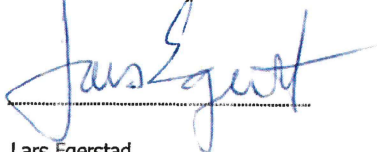

Ulrika Larsson


Lovisa Johansson

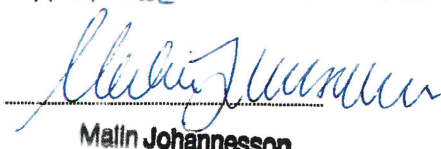

Philip Andersson Zaheri


Thomas Karlsson

Vår revisionsberättelse 2022 har avlämnats 19-04-2022 beträffande denna årsredovisning


Lars Egerstad

Av föreningen vald revisor


Malin Johansson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 2021 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.

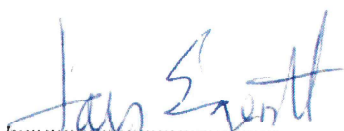
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 12 / 4 2022



Malin Johannesson 19-04-2022
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Egerstad
Av föreningen vald revisor