

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kompassen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassen

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Inger Stigborn Widlund	Ordförande
Boel Ericsson	Ledamot
Ingvar Meijling	Ledamot
Ann-Charlott Nilsson	Ledamot
Gun Schuster	Ledamot

Sven-Åke Isaksen	Suppleant
Lars Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingvar Meijling och Ann-Charlott Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

David Olow
Daniel Larsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG AB
KPMG AB

Valberedning

Carl-Johan Garsten
Ulla Isaksen
Anders Stark

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-31. Extra stämma med anledning av stadgeändring och investering av laddstolpar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMPASSEN 4	1972	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1973 - 1974 och består av 1 flerbostadshus.

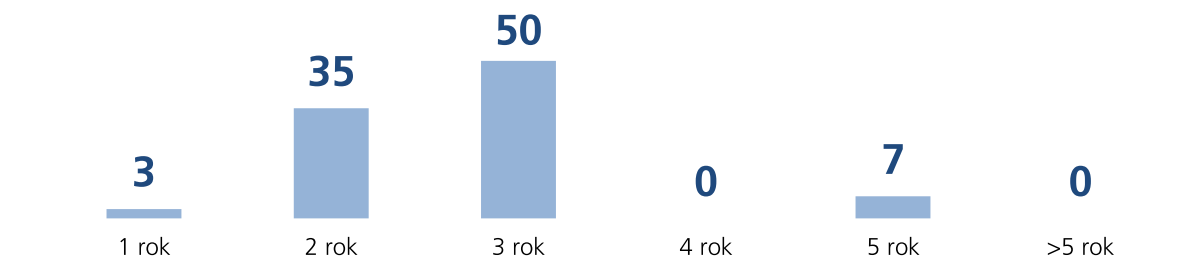
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 015 m², varav 8 734 m² utgör boyta och 2 281 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Motionsrum 30 kvm, 969 besökande under året (906 besökande 2021)
Övernattningslägenhet	Övernattningsrum 24 kvm med dusch, toalett, kylskåp och TV. 97 dygn (72 dygn 2021)
Övrigt	Garage med en fast plats per lägenhet (tillhör lägenheten) samt ett källarförråd. 11 parkeringsplatser utomhus varav 7 är uthyrda och 4 är gästparkeringar. Tillgång till tvättstuga och cykelrum finns i fastigheten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Monterats självstängande brandventil E120 mellan värmecentral och garage	2022
Brandsektioneringsdörrarna	2022
Övrigt löpande underhåll	2022
Inre branddörrar i trapphusen	2022
Putsning väggar vid entrétrapporna	2022
Byte till LED belysning trapphus, garage, tvättstuga och soprum	2022
Ventilation och värme	2022
Tätskikt tunnelgångarna	2022
Planerat underhåll	År
Övrigt löpande underhåll	2023
Fortsatt säkerhetsarbete med bl.a. installation av rökgasventilationsfönster	2023
Plåtdörrar vid cykelförråd och elcentral	2023
Målning trappstegen entrétrapporna	2023
Fortsatt säkerhetsarbete med bl.a. uppdatering av brandlarm	2023
Utredning om individuell mätning av hushållsel (IMD)	2023
Utveckling av hemsida	2023
Ev. nya postboxar i entréplan eller garage 176 A-D	2024
Målning soprum	2024
Ev. införande av individuell el mätning av hushållsel (IMD)	2024
Ev. nya postboxar i entréplan eller garage 178A-d	2025
Ev. nytt nyckelsystem	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Hissavtal	Thyssen Hiss AB
Garageportar	Crawford-Allhabo AB
Bevakning	Securitas Sverige AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetsinteckning	SBC
Porttelefoni	Fastighetsservice Ajan
Fastighetsskötsel	Fastighetsservice Ajan
Elförsörjning	Öresundskraft
Värmeförsörjning	Öresundskraft
Skumsläckare	Presto
Försäkring	Trygg Hansa
Uthyrning av parkeringsplatser, utomhus	Strandhill
Solceller och värmeåtervinning	Holmströms Rör AB
Trädgård	Torbens Trädgårdsservice
Revision	KPMG
Laddstolpar	EVcore/Opigo

Föreningens ekonomi

Vi bedömer kontinuerligt behovet av att höja årsavgifterna utifrån bl.a. inflationens utveckling.

Uppvärmning sker förutom via fjärrvärme även frånluftsvärmepumpar samt egenproducerad solel 100MWh.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

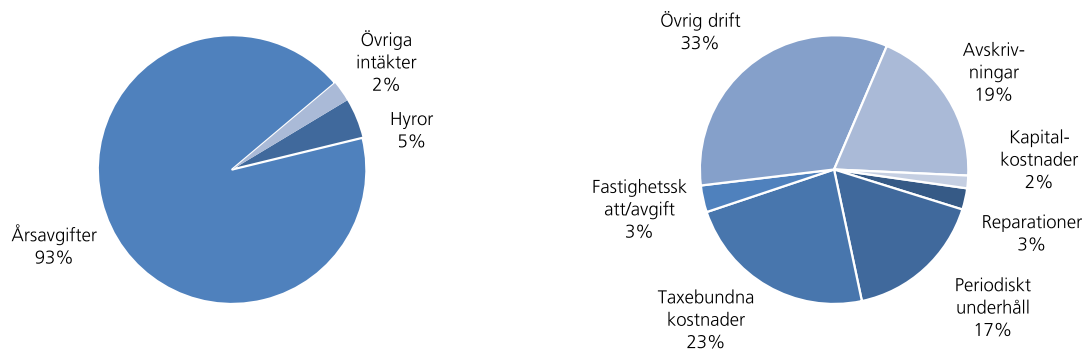
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 6 594 854	2021 5 485 647
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 038 770	4 854 751
Finansiella intäkter	11 725	3 711
Ökning av kortfristiga skulder	111 271	121 073
	5 161 766	4 979 536
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 020 638	3 368 439
Finansiella kostnader	73 606	70 810
Ökning av materiella anläggningstillgångar	179 416	0
Ökning av kortfristiga fordringar	356 599	131 080
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
	4 930 258	3 870 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 826 362	6 594 854
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	231 508	1 109 207

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om investering av laddstolpar till samtliga parkeringsplatser inom och utomhus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	535	540	521	533
Lån/m ² bostadsrättsyta	464	498	532	670
Elkostnad/m ² totalyta	47	48	39	37
Värmekostnad/m ² totalyta	32	31	25	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	9	9
Soliditet (%)	75	74	73	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	405	865	137
Nettoomsättning (tkr)	4 983	4 797	4 774	4 711

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 734 m² bostäder och 2 281 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 326 600	0	0	14 326 600
Fond för yttre underhåll	3 166 331	552 231	-55 786	2 669 886
S:a bundet eget kapital	17 492 931	552 231	-55 786	16 996 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-586 794	-552 231	460 602	-495 165
Årets resultat	-24 330	-24 330	-404 816	404 816
S:a fritt eget kapital	-611 124	-576 561	55 786	-90 349
S:a eget kapital	16 881 807	-24 330	0	16 906 137

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-24 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-552 231
summa balanserat resultat	-611 124

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

567 500
-43 624

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 983 045	4 796 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 725	57 754
Summa rörelseintäkter		5 038 770	4 854 751

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 603 764	-3 023 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 481	-215 056
Personalkostnader	Not 6	-130 393	-129 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-980 581	-1 014 398
Summa rörelsekostnader		-5 001 219	-4 382 837

RÖRELSERESULTAT

37 551 **471 915**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 725	3 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 606	-70 810
Summa finansiella poster		-61 881	-67 099

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-24 330 **404 816**

ÅRETS RESULTAT

-24 330 **404 816**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,15	15 141 837	16 114 519
Pågående byggnation	Not 9	179 416	0
Maskiner	Not 10	0	7 899

Summa materiella anläggningstillgångar		15 321 253	16 122 418
---	--	-------------------	-------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
--	--	--------------	--------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**15 324 753****16 125 918**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		467 770	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 379 359	5 212 250

Summa kortfristiga fordringar		5 847 129	5 212 250
--------------------------------------	--	------------------	------------------

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		1 474 587	1 521 359
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank		1 474 587	1 521 359
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**7 321 716****6 733 609****SUMMA TILLGÅNGAR****22 646 469****22 859 527**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 326 600	14 326 600
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 166 331	2 669 886
Summa bundet eget kapital		17 492 931	16 996 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-586 794	-495 165
Årets resultat		-24 330	404 816
Summa fritt eget kapital		-611 124	-90 349
SUMMA EGET KAPITAL		16 881 807	16 906 137
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	2 050 000
Summa långfristiga skulder		0	2 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 050 000	2 300 000
Leverantörsskulder		290 754	355 829
Skatteskulder		7 082	12 125
Övriga skulder		21 212	43 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 395 613	1 192 293
Summa kortfristiga skulder		5 764 661	3 903 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 646 469	22 859 527

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	116 år	116 år
Standardförbättringar	10-15 år	10-15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 år
Fönster	20-25 år	20-25 år
Markanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år
Energiåtgärder	10 år	10 år
Solceller	10 år	10 år
Robotklippare	Fullt avskriven	3 år
Dörröppnare	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 861 660	4 716 695
Hyror parkering moms	39 840	40 320
Hyror förråd	11 000	10 250
Elintäkter moms	45 007	15 375
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Pantsättning	90	0
Gästlägenhet	19 400	14 400
Öresutjämning	10	-43
	4 983 045	4 796 997

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	55 725	57 754
		55 725	57 754
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	454 914	475 610
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 761	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	66 940	191 359
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	62 763
	Hissbesiktning	15 375	12 009
	Bevakning	57 219	57 113
	Gemensamma utrymmen	620	3 480
	Garage/parkering	10 179	0
	Serviceavtal	70 084	99 849
	Förbrukningsmateriel	38 297	85 125
	Brandskydd	119 373	13 376
	Fordon	7 980	14 084
		861 741	1 014 768
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 895
	Tvättstuga	10 898	3 466
	Entré/trapphus	0	44 881
	Lås	2 451	12 107
	VVS	54 587	63 339
	Värmeanläggning/undercentral	5 071	6 214
	Ventilation	44 882	6 703
	Elinstallationer	0	1 299
	Hiss	0	38 619
	Mark/gård/utemiljö	4 750	0
	Vattenskada	4 434	0
		127 073	178 523
	Periodiskt underhåll		
	Källare	29 332	0
	Entré/trapphus	266 175	55 786
	VVS	27 500	0
	Ventilation	53 750	0
	Hiss	352 500	0
	Mark/gård/utemiljö	133 750	0
		863 007	55 786
	Taxebundna kostnader		
	El	518 452	527 123
	Värme	351 135	341 732
	Vatten	216 675	209 576
	Sophämtning/renhållning	85 250	81 648
	Grovopor	2 897	2 649
		1 174 409	1 162 728

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	113 975	121 372
	Kabel-TV	290 999	316 640
	Bredband	7 484	6 984
		412 458	444 996
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 075	167 005
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 603 764	3 023 806
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	5 396	5 284
	Tele- och datakommunikation	22 961	21 245
	Revisionsarvode extern revisor	28 250	27 500
	Föreningskostnader	24 441	5 639
	Styrelseomkostnader	20 255	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 800	0
	Förvaltningsarvode	127 292	124 558
	Administration	22 898	3 473
	Konsultarvode	25 488	18 767
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 700	7 590
		286 481	215 056
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	107 425	106 999
	Sociala kostnader	22 968	22 578
		130 393	129 577
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	110 760	110 760
	Förbättringar	854 829	857 012
	Markanläggning	7 093	29 780
	Maskiner	7 899	16 846
		980 581	1 014 398

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 713 982	35 713 982
	Utgående anskaffningsvärde	35 713 982	35 713 982
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 599 462	-18 601 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-972 682	-997 552
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 572 144	-19 599 462
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 141 837	16 114 519
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 094 000	3 094 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	108 047 000	96 804 000
	Taxeringsvärde mark	76 030 000	89 036 000
		184 077 000	185 840 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	182 000 000	183 000 000
	Lokaler	2 077 000	2 840 000
		184 077 000	185 840 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Laddstolpar, Brandlarm	179 416	0
		179 416	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 138	84 138
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	84 138	84 138
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 239	-59 393
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 899	-16 846
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-84 138	-76 239
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	7 899
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 258	1 255
	Klientmedel hos SBC	4 297 047	4 022 992
	Fordringar	60	0
	Fordringar kreditfakturer	26 266	137 500
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		5 379 359	5 212 250

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 669 886	2 112 366
	Reservering enligt stadgar	552 231	557 520
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 786	0
	Vid årets slut	3 166 331	2 669 886

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,580 %	2 050 000	2 350 000	2023-11-24
	Swedbank 2,827 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut	4 050 000	4 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 050 000	-2 300 000	
		0	2 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 550 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	97 000	48 500
	Sociala avgifter	30 477	15 239
	Ränta	10 605	6 225
	Avgifter och hyror	1 257 531	1 122 329
		1 395 613	1 192 293

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 550 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 1 februari 2023 påbörjas arbetet med att installera laddstolpar.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Inger Stigborn Widlund
Ordförande

Boel Ericsson
Ledamot

Ingvar Meijling
Ledamot

Ann-Charlott Nilsson
Ledamot

Gun Schuster
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kompassen, org. nr 737600-2940

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kompassen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kompassen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

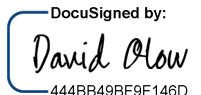
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2023-04-28

DocuSigned by:



444BB49BF9F146D...

David Olow

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se