

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassnålen

Styrelsen får härmed avge 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 2020 och 2049.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Sofie Andersson	Ledamot	Har flyttat från brf
Yaima Hansson	Ledamot	
Olle Hilariusson	Ledamot	Ersätter Sofie
Emanuel Königer	Ledamot	
Ola Rolf Lennart Nyström	Ledamot	
Christina Ingrid Ertl	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sofie Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Mahyar Samadzadeh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-11. via poströstning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROVAN 5	2011	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.

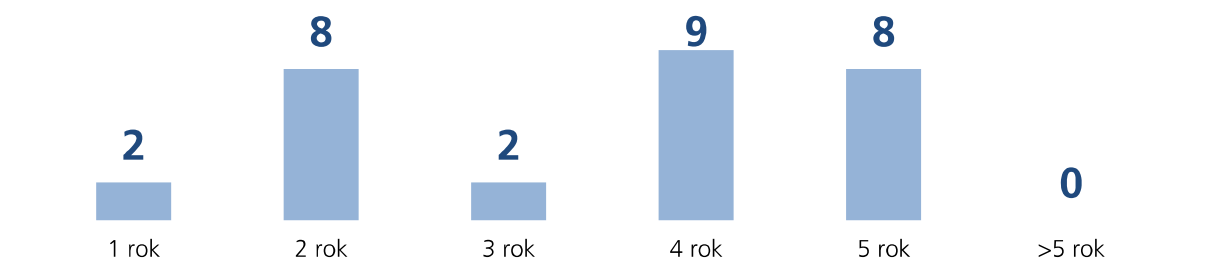
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 339 m², varav 2 339 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

4 förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städfirma	Service for you AB
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sopor	Ragn-Sells AB
El	Vattenfall
Klimatanläggning	Indoor Energy Living Sweden AB

Föreningens ekonomi

Räntehöjningarna är dyra för vår förening. Olyckliga slutdatum på lån orsakar en hel del dyrare kostnader.

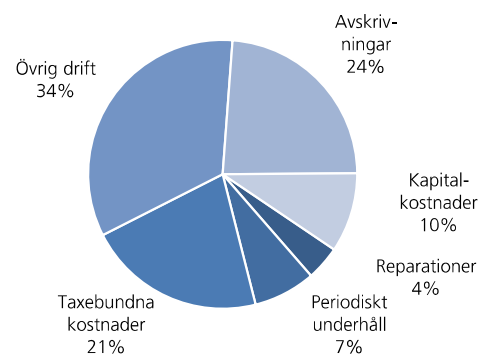
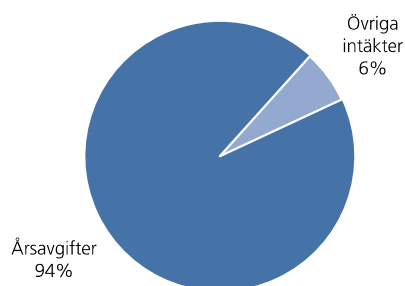
Även kostnaden för fjärrvärme och vatten har gått upp under året.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 17,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 157 091	1 242 962
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 708 203	1 898 239
Finansiella intäkter	3 247	230
Ökning av kortfristiga skulder	0	71 395
	1 711 450	1 969 865
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 670 870	1 751 287
Finansiella kostnader	235 787	204 929
Ökning av kortfristiga fordringar	5 837	17 933
Minskning av långfristiga skulder	89 004	81 587
Minskning av kortfristiga skulder	2 551	0
	2 004 050	2 055 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	864 492	1 157 091
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-292 599	-85 871

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	680	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 774	6 812	6 847	6 885
Elkostnad/m ² totalyta	86	77	59	67
Värmekostnad/m ² totalyta	64	44	38	47
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	88	96	94
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-782	-645	-355	-413
Nettoomsättning (tkr)	1 604	1 601	1 601	1 601

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 339 m² bostäder.

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	60 814 000	0	0	60 814 000
Upplåtelseavgifter	14 481 000	0	0	14 481 000
Fond för yttre underhåll	943 809	239 021	-29 125	733 913
S:a bundet eget kapital	76 238 809	239 021	-29 125	76 028 913
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 213 045	-239 021	-615 497	-2 358 528
Årets resultat	-782 082	-782 082	644 622	-644 622
S:a fritt eget kapital	-3 995 127	-1 021 103	29 125	-3 003 149
S:a eget kapital	72 243 682	-782 082	0	73 025 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-782 082
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 974 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 021
summa balanserat resultat	-3 995 128

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

185 505
-3 809 623

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 604 395	1 601 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 808	297 075
Summa rörelseintäkter		1 708 203	1 898 239
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 163 574	-1 309 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 416	-317 055
Personalkostnader	Not 6	-120 880	-125 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-586 875	-586 875
Summa rörelsekostnader		-2 257 745	-2 338 162
RÖRELSERESULTAT		-549 542	-439 923
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 247	230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 787	-204 929
Summa finansiella poster		-232 540	-204 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-782 082	-644 622
ÅRETS RESULTAT		-782 082	-644 622

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	87 556 293	88 143 168
Summa materiella anläggningstillgångar	87 556 293	88 143 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 556 293	88 143 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 837	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	864 494	1 157 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	20 132	20 132
Summa kortfristiga fordringar	890 463	1 177 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	890 463	1 177 225
SUMMA TILLGÅNGAR	88 446 756	89 320 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 295 000	75 295 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	943 809	733 913
Summa bundet eget kapital		76 238 809	76 028 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 213 045	-2 358 528
Årets resultat		-782 082	-644 622
Summa fritt eget kapital		-3 995 127	-3 003 149
SUMMA EGET KAPITAL		72 243 682	73 025 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 173 555	5 620 154
Summa långfristiga skulder		11 173 555	5 620 154
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 671 073	10 313 478
Leverantörsskulder		89 454	130 961
Övriga skulder		47 464	58 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	221 528	171 566
Summa kortfristiga skulder		5 029 519	10 674 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 446 756	89 320 393

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 590 520	1 590 520
Hyror förråd	9 000	10 600
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	45	44
	1 604 395	1 601 164

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	103 808	283 313
Återbäring försäkringsbolag	0	3 232
Övriga intäkter	0	10 530
	103 808	297 075

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	26 164
	Fastighetsskötsel beställning	3 858	563
	Städning entreprenad	108 205	114 643
	Städning enligt beställning	1 625	5 220
	Mattvätt/Hyrmattor	28 953	20 839
	Hissbesiktning	1 425	1 350
	Gemensamma utrymmen	0	1 979
	Sophantering	0	1 670
	Gård	387	0
	Serviceavtal	49 414	17 185
	Förbrukningsmateriel	20 462	1 250
	Teleport/hissanläggning	3 556	3 233
	Störningsjour och larm	0	7 560
	Brandskydd	14 065	49 113
		231 950	250 768
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 961	0
	Sophantering/återvinning	0	3 654
	Entré/trapphus	34 712	0
	Lås	0	1 279
	VVS	14 905	38 721
	Värmeanläggning/undercentral	1 831	7 750
	Ventilation	0	12 260
	Hiss	0	11 573
	Fönster	10 408	0
	Vattenskada	38 393	418 847
		102 210	494 084
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	126 980	0
	Sophantering/återvinning	0	29 125
	Entré/trapphus	56 650	0
	VVS	1 875	0
		185 505	29 125
	Taxebundna kostnader		
	El	201 193	179 079
	Värme	149 379	103 932
	Vatten	40 933	32 005
	Sophämtning/renhållning	140 314	128 026
	Grovsopor	0	2 211
		531 819	445 253
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 562	29 497
	Bredband	80 528	60 396
		112 090	89 893
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 163 574	1 309 122

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	48 469	32 656
	Inkassering avgift/hyra	0	1 496
	Övriga förluster	0	5 202
	Revisionsarvode extern revisor	44 375	43 750
	Föreningskostnader	24 081	10 325
	Fritids- och trivselkostnader	324	0
	Förvaltningsarvode	137 012	107 900
	Förvaltningsarvodena övriga	32 257	13 438
	Administration	7 949	2 158
	Konsultarvode	86 929	95 180
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		386 416	317 055
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	95 200
	Sociala kostnader	24 280	29 910
		120 880	125 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	586 875	586 875
		586 875	586 875

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 000 000	93 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	93 000 000	93 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 856 832	-4 269 957
	Årets avskrivningar enligt plan	-586 875	-586 875
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 443 707	-4 856 832
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 556 293	88 143 168
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	27 000 000
		79 000 000	72 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	72 000 000
		79 000 000	72 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2	2
	Klientmedel hos SBC	340 094	457 892
	Räntekonto hos SBC	524 398	699 199
		864 494	1 157 093
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bredband	20 132	20 132
		20 132	20 132
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	733 913	494 892
	Reservering enligt stadgar	239 021	239 021
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 125	0
	Vid årets slut	943 809	733 913

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,550 %	5 612 737	5 642 405	2025-12-22
Swedbank	1,200 %	5 620 154	5 649 822	2024-12-20
Swedbank	3,770 %	4 611 737	4 641 405	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		15 844 628	15 933 632	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 671 073	-10 313 478	
		11 173 555	5 620 154	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 753 510 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 705 000	17 705 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	19 320	0
Ränta	48 195	34 947
Avgifter och hyror	133 247	136 619
Förvaltningsarvoden övriga	17 319	0
Sophämtning/renhållning	3 447	0
	221 528	171 566

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Ola Rolf Lennart Nyström
Ledamot

Yaima Hansson
Ledamot

Olle Hilariusson
Ledamot

Emanuel Königer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kompassnålen, org.nr 769622-5171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassnålen för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kompassnålen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betydande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma avseende 2021 års årsredovisning har inte hållits enligt den, i Lag om ekonomiska föreningar, stipulerade tidsperioden om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

www.sbc.se