

Styrelsen för Brf Kompassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-16. Nuvarande stadgar registrerades 2023-08-08.

Föreningen har inga anställda.

Föreningen har sitt säte i Älmhult.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Överlåtelse av ekonomisk förvaltning från Aspia till Calkyl.

Beslut om avsättning för service och underhåll av värmepump med 150kr per månad och boende togs och med startdatum 1 augusti 2024.

Nytt elavtal skrevs om med Eon.

Beslut om hyreshöjning togs och startade i Februari. Därmed gick de nya priserna för 3 RoK 3980:- till 4666:-, samt 4 Rok 4350:- till 5098:-.

LE  
D  
J  
K  
A

## Styrelse och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 2 suppleanter. Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammanställning:

<b>Ordinarie styrelseledamöter</b>		<b>Valda t.o.m. årsstämman för</b>
Lars Göransson		2024
Pär Olofsson		2023
Susanne Håkansson	Ordförande	2023
<b>Styrelsesuppleanter</b>		<b>Valda t.o.m. årsstämman för</b>
Maximilian Sundqvist		2024
Torbjörn Edenius		2023
<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Valda t.o.m. årsstämman för</b>
Muchi Tang		2024
<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Valda t.o.m. årsstämman för</b>
Jessika Faeltenborg		2023
<b>Valberedning</b>		<b>Valda t.o.m. årsstämman för</b>
Marie Olofsson	Sammankallande	2023
Nina Olofsson		2024

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 16 medlemmar. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 16.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kompassen 2 i Älmhults kommun.  
Fastighetens adress är Kompassgatan 1, 3, 5, 7 i Älmhult.  
Byggnaderna färdigställdes under 2018 då även inflyttning skedde.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning  
Calkyl Redovisning i Älmhult har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning 2023.

Ekonomisk plan  
Föreningens ekonomiska plan fastställdes 2018-09-20. Budget för kommande år upprättas inte.

Underhållsplan  
Underhållsplan har upprättats under 2022.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Calkyl
Elektricitet	E.ON
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kompassen 2 i Älmhult.

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
8	3 RoK	75
8	4 RoK	82

Total bostadsarea uppgår till 1256kvm.  
Bostadsförråd 92,8kvm (16x5.8).  
Gemensamt förråd 5,8kvm.

## Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott - 31 tkr före avsättning till yttre underhållsfonden.  
Avskrivningarna på föreningens fastighet uppgår till -327 tkr och avskrivningarna på inventarier uppgår till -29 tkr. Exkluderas avskrivningar uppvisar föreningen ett överskott på 325 tkr från den löpande verksamheten. Avskrivningarna är en post som ej påverkar föreningens likviditet/kassaflöde. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde från verksamheten vilket innebär att man kan fullfölja sina åtaganden mot tredje part.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 114	925	969	991
Resultat efter finansiella poster	-31	-49	29	146
Soliditet (%)	60	60	60	59
Balansomslutning	36 266	36 507	36 591	37 074
Eget kapital	21 748	21 778	21 827	21 799
Kassalikviditet (%)	126	97	96	198
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	739	631	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 373	11 533	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	240	0	0
Räntekänslighet (%)	8	6	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	183	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal har tillkommit då nya direktiv råder för årsredovisning av bostadsrättsföreningar. Saknar därmed jämförelsetal för tidigare år.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 020 000	304 800	-497 640	-48 877	21 778 283
Fond för yttre underhåll		113 000	-113 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-48 877	48 877	0
Årets resultat				-30 539	-30 539
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 020 000</b>	<b>417 800</b>	<b>-659 517</b>	<b>-30 539</b>	<b>21 747 744</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-659 517
årets förlust	-30 539
	<b>-690 056</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	113 000
i ny räkning överföres	-803 056
	<b>-690 056</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
 - A signature on the left.  
 - Initials "F" and "H" in the middle.  
 - A signature on the right.  
 - Initials "H8" at the bottom right.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	8	1 099 067	924 742
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 099 067</b>	<b>924 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-260 122	-240 843
Övriga externa kostnader		-84 817	-121 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 911	-350 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-700 850</b>	<b>-712 774</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>398 217</b>	<b>211 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 166	-260 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 756</b>	<b>-260 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-30 539</b>	<b>-48 877</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-30 539</b>	<b>-48 877</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 539</b>	<b>-48 877</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 4	35 571 058	35 898 470
Inventarier, verktyg och installationer	3, 5	149 061	177 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 720 119</b>	<b>36 076 030</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 720 119</b>	<b>36 076 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 996	15 374
Kortfristiga fordringar		82 649	68 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 645</b>	<b>84 357</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		450 129	346 181
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>450 129</b>	<b>346 181</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>545 774</b>	<b>430 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 265 893</b>	<b>36 506 568</b>

BE  
F  
hg  
Jh

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Bundet eget kapital		22 020 000	22 020 000
Fond för yttre underhåll		417 800	304 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 437 800</b>	<b>22 324 800</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Fritt eget kapital		-659 517	-497 640
Årets resultat		-30 539	-48 877
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-690 056</b>	<b>-546 517</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 747 744</b>	<b>21 778 283</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder	6	14 085 000	14 285 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	7	<b>14 085 000</b>	<b>14 285 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		31 686	16 764
Övriga skulder		14 400	40 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 063	185 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>433 149</b>	<b>443 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 265 893</b>	<b>36 506 568</b>

*Handwritten signatures in blue ink:*  
Three signatures are visible in the bottom right corner of the page.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-30 539	-48 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		355 911	350 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>325 372</b>	<b>301 722</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 378	-10 586
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 666	-68 983
Förändring av leverantörsskulder		14 922	-26 709
Förändring av kortfristiga skulder		-25 057	141 053
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>303 949</b>	<b>336 497</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	122 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>122 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-200 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>103 949</b>	<b>309 122</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		346 181	323 184
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>450 130</b>	<b>632 306</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'B' and other initials.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Eget Kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgift per kvm.



## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	-927 978	-792 690
Intäkter el	-169 065	-132 041
	<b>-1 097 043</b>	<b>-924 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-1 097 043</b>	<b>-924 731</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El för hushåll och allmänna ytor	161 329	136 325
Vatten och avlopp	91 581	94 127
Reparation och underhåll	6 196	10 390
	<b>259 106</b>	<b>240 842</b>
	<b>259 106</b>	<b>240 842</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 741 142	32 741 142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 741 142</b>	<b>32 741 142</b>
Ingående avskrivningar	-1 481 530	-1 155 343
Årets avskrivningar	-327 412	-326 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 808 942</b>	<b>-1 481 530</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 932 200</b>	<b>31 259 612</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 245	60 745
Inköp		163 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 245</b>	<b>224 245</b>
Ingående avskrivningar	-46 685	-22 273
Årets avskrivningar	-28 499	-24 412
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-75 184</b>	<b>-46 685</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 061</b>	<b>177 560</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	14 285 000	14 485 000
	<b>14 285 000</b>	<b>14 485 000</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SHB	1,49		7 350 000	7 350 000
SHB	5,34	2023-11-02	6 935 000	7 135 000
			<b>14 285 000</b>	<b>14 485 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

#### Not 8 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

#### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	15 500 000	15 500 000
	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

#### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid årsredovisningen för 2023 noterades att moms dragits på kostnader där moms ej var avdragsgill av tidigare byrå. Belopp är ej fastställt och en utredning kommer göras av nuvarande byrå. Kostnadmässigt kommer detta påverka resultatet.

#### Not 11 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Cecilia Lindsten, Calkyl Redovisning i Älmhult AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i SRF.



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Älmhult den 16 maj 2024



Susanne Håkansson  
Ordförande



Pär Olofsson



Lars Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Muchi Tang  
Revisor



Jessika Faeltenborg  
Revisorssuppleant