

Årsredovisning

Brf Kompassen 1

769616-9965

Styrelsen för Brf Kompassen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-07-10.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Kompassen 1 på adressen Hallonbergsplan 6 i Sundbyberg. Föreningen har 11 hyreslägenheter och 203 bostadsrättslägenheter om totalt 11 965 kvm. Ett garage ca 3 507 kvm, 2 st bostadsrättslokaler 174 kvm, 10 st lokaler inkl. lager ca 2 600 kvm. Totalyta 18 231 kvm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Samfällighet

Föreningen är en av åtta medlemmar i Orienterarens samfällighetsförening som förvaltar gemensamma vägar, avlopp- och belysningsanläggningar samt lekplatser och övriga gemensamma ytor i Hallonbergen.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som senaste är uppdaterad 2023.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Carlo Musella Ordförande

Elias Mounayerji Kassör

Anna Makdessi Ledamot

Jalal Rashidi Ledamot

Ove Christensson Ledamot

Herish Hassanpour Ledamot

Mikaela Nilsson Ledamot

Despoina Bakidou Suppleant

Johannes Asp Suppleant

Ali Hussein Suppleant

Väsentliga händelser

Under verksamhetsåret 2023 har Bostadsrättsföreningen BRF Kompassen 1 genomfört flera betydelsefulla förändringar och förbättringar, med målsättningen att förbättra boendemiljön och öka värdet på våra medlemmars investering.

Fastighetsförvaltning och Lokaluthyrning

Vi har haft ett produktivt år med betydande framsteg i lokaluthyrningen.

Efter omfattande diskussioner har vi ingått ett nytt avtal med LIDL, som planerar att öppna sin butik den 1 december 2024. Deras inflyttning är schemalagd till den 1 juni 2024.

Detta arbete har involverat många möten, vilket har varit en utmanande men framgångsrik process.

Tekniska Förbättringar och Säkerhetsåtgärder

I syfte att öka säkerheten för våra medlemmar och deras egendom har vi genomfört flera viktiga uppgraderingar.

Detta inkluderar installation av ytterligare övervakningskameror i vårt varmgarage och ett utbyte av alla tillträdesbrickor för att förbättra kontrollen och säkerheten i fastigheten.

El- och Internetförbättringar

Under året har vi uppnått betydande framgångar på el- och internetfronten, vilket har resulterat i direkta kostnadsbesparingar för våra medlemmar. Genom att byta till Nordic Green AB som ny el-leverantör har vi kunnat sänka elpriserna för både medlemmar och lokalhyresgäster, vilket är en del av vårt åtagande att driva en kostnadseffektiv och miljövänlig förening. Dessutom har vi förhandlat fram lägre månadskostnader för internet genom Stockholms Stadsnät, där priset har sänkts från 79 kr till 59 kr per månad. Dessa förändringar är i linje med vår strävan att erbjuda högkvalitativa tjänster till våra medlemmar samtidigt som vi håller nere kostnaderna.

Underhåll och Renovering

Året har också inneburit betydande underhållsåtgärder.

En större vattenläcka på innergården mellan Hallonbergsplan 14 och Hallonbergsplan 18 adresseras snabbt, och reparationerna slutfördes under hösten 2023. Detta var ett kritiskt projekt som krävde snabba åtgärder för att minimera störningar och skador. Ett annat omfattande projekt under året var saneringen av PCB i våra fasader, ett arbete som påbörjades våren 2023 och slutfördes under hösten.

Stadgeändringar och Lagstadgade Inspektioner

Under året har vi också genomfört en extrastämma för att uppdatera våra stadgar, vilket säkerställer att vår förening fortsätter att drivas på ett effektivt och samtida sätt. Vidare har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomförts, vilket garanterar att våra ventilationssystem uppfyller alla hälsomässiga och tekniska krav.

Samverkan med Kommunen

Ett viktigt område av samverkan detta år har varit vårt arbete med kommunen kring förbättringar av väg-infrastrukturen på Rissneleden. Dessa förändringar kommer inte bara att förbättra tillgängligheten för våra medlemmar utan också öka säkerheten och estetiken i vårt närområde.

Övriga Framsteg och Projekt

Under året sålde vi en av våra hyreslägenheter och restaurang BBeirut utökade sina lokaler vilket inte bara ger dem bättre förutsättningar utan också ökar de månatliga intäkterna till föreningen. Vårt samarbete inom samfälligheten Orienteraren fortsätter att vara fruktbart, där vi tillsammans förvaltar och utvecklar gemensamma grönområden och infrastruktur i Hallonbergen.

Kommunikation och Engagemang

Vi har vidareutvecklat vår kommunikation genom att inleda en dialog om att starta ett Nyhetsbrev för att hålla medlemmarna väl informerade om pågående och kommande projekt.

Styrelsen är engagerad och tillgänglig på vårt kontor vid Lötsjövägen 1 A, 18-20 timmar i veckan, för att möta medlemmar och diskutera deras behov och förslag.

Avslutningsvis vill ordförande uttrycka sin tacksamhet till alla medlemmar, anställda och styrelseledamöter för ert engagemang och hårt arbete under året. Vi ser med optimism fram emot att fortsätta vår strävan att förbättra vår förening och gemensamma fastigheter och ytor under det kommande året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 238 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 237 medlemmar i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	14 269	10 264	8 318	13 568
Resultat efter finansiella poster	-9 461	-8 659	-6 979	590
Soliditet %	50	52	56	56
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	576	480	482	466
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	44	53	65	39
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	364	344	203	170
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 751	8 303	7 460	7 460
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 155	13 430	12 066	12 066
Räntekänslighet %	25	28	25	26
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	0	152

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% på grund av ökade lokalhyresinäkter.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter avskrivningar på 6 193 509 kr. Styrelsens bedömning är att föreningen för tillfället har ett par exceptionella kostnader på grund av lokalanpassningar. Finansiering av pågående och framtida underhållsåtaganden anses vara under kontroll även om årsavgifter och övriga intäkter löpande ses över i och med andra kostnadsökningar såsom ränta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	168 855	36 443	1 451	-26 362	-8 659
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-8 659	8 659
Förändring av yttre fond			842	-842	
Förändring medlemsinsatser	932	718			
Årets resultat					-9 461
Belopp vid årets utgång	169 787	37 161	2 293	-35 863	-9 461

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-35 863 316
Årets resultat	-9 460 996
<i>Summa</i>	<i>-45 324 312</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	841 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-437 569
Balanseras i ny räkning	-45 728 543
<i>Summa</i>	<i>-45 324 312</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		14 269	10 264
Övriga rörelseintäkter		337	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 606	10 264
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6, 7	-12 447	-11 592
Övriga externa kostnader	8	-4 154	-1 298
Personalkostnader	9	-1 283	-1 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 267	-2 932
Summa rörelsekostnader		-21 151	-17 099
Rörelseresultat		-6 545	-6 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 062	-1 885
Summa finansiella poster		-2 916	-1 824
Resultat efter finansiella poster		-9 461	-8 659
Resultat före skatt		-9 461	-8 659
Årets resultat		-9 461	-8 659

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	306 339	305 983
Inventarier, verktyg och installationer	12	309	135
Pågående projekt	13	5 167	5 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>311 815</i>	<i>311 285</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	14	1 776	5 281
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 776</i>	<i>5 281</i>

Summa anläggningstillgångar **313 591** **316 566**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		231	373
Övriga fordringar		810	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 195	1 177
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 236</i>	<i>1 754</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		12 958	10 962
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>12 958</i>	<i>10 962</i>

Summa omsättningstillgångar **15 194** **12 716**

SUMMA TILLGÅNGAR **328 785** **329 282**

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 948	205 298
Fond för yttre underhåll		2 293	1 451
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>209 241</i>	<i>206 749</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 863	-26 362
Årets resultat		-9 461	-8 659
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-45 324</i>	<i>-35 021</i>
Summa eget kapital		163 917	171 728
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	102 718	61 548
Summa långfristiga skulder		102 718	61 548
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	56 830	89 830
Leverantörsskulder		1 406	1 721
Skulder till koncernföretag		218	0
Skatteskulder		1 454	1 514
Övriga skulder		-65	445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 307	2 496
Summa kortfristiga skulder		62 150	96 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 785	329 282

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 545 056	-6 834 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	3 267 487	2 932 392
Erhållen ränta	145 708	60 897
Erlagd ränta	-3 061 649	-1 885 477
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-6 193 510</i>	<i>-5 726 990</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-749 222	716 341
Förändring av rörelseskulder	-587 472	-269 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 530 204	-5 279 819
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 797 936	-17 382 577
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	3 504 165	-3 495 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-293 771	-20 878 412
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000 000	16 000 000
Amortering av lån	-830 000	-622 500
Upplåtelse av bostasdrätt	1 650 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 820 000	15 377 500
Årets kassaflöde	1 996 025	-10 780 731
Likvida medel vid årets början	10 962 009	21 742 740
Likvida medel vid årets slut	12 958 034	10 962 009

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen för Brf Kompassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Typ	Procent
Byggnad	0,83
Fastighetsförbättringar	2-4
Maskiner och inventarier	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2	Rörelseintäkter	2023	2022
	Hysesintäkter bostäder	1 069	1 050
	Hysesintäkter lokaler	3 191	887
	Årsavgifter	6 494	5 405
	Övriga intäkter	3 516	2 922
		14 269	10 264

Not 3	Fastighetsskötsel	2023	2022
	Besiktning och service	270	131
	Fastighetsskötsel	206	176
	Snöskottning	64	14
	Städning	1 159	1 078
	Trädgårdsarbete	71	95
		1 769	1 493

Not 4	Reparationer	2023	2022
	Reparationer	1 421	1 256
	Vattenskada	259	52
		1 679	1 308

Not 5	Planerade underhåll	2023	2022
	Övriga underhåll	438	274
		438	274

Not 6	Taxebundna kostnader	2023	2022
	Fastighetsel	3 508	3 492
	Sophämtning	409	521
	Uppvärmning	2 188	1 891
	Vatten	945	896
		7 051	6 800

Not 7	Övriga driftkostnader	2023	2022
	Bredband	49	133
	Fastighetsförsäkringar	264	248
	Fastighetsskatt	734	720
	Kabel-TV	108	98
	Kostnader för vidarefakturerering	182	172
	Samfällighetsavgift	173	346
		1 510	1 717

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	146	69
	Juridiska kostnader	62	61
	Ekonomisk förvaltning	198	176
	Konsultarvoden	82	629
	Revisionsarvoden	67	68
	Övriga förvaltningskostnader	3 067	295
	Mäklararvoden	75	-
	Konstaterade kundförluster	457	-
		4 154	1 298
Not 9	Personalkostnader	2023	2022
	Löner, arbetare	141	142
	Sociala avgifter	279	279
	Styrelsearvoden	863	856
		1 283	1 277
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 049	1 877
	Övriga räntekostnader	13	8
		3 062	1 885
Not 11	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	325 233	296 356
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 594	-
	Omklassificeringar m.m.	-	28 876
	Utgående anskaffningsvärden	328 826	325 233
	Ingående avskrivningar	-19 250	-16 360
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 238	-2 890
	Utgående avskrivningar	-22 487	-19 250
	Redovisat värde	306 339	305 983
	Taxeringsvärde byggnad	192 000	192 000
	Taxeringsvärde mark	88 600	88 600
	I utgående restvärde ingår mark med 84 556		

Not 12	Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	342	342
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	204	-
	Utgående anskaffningsvärden	546	342
	Ingående avskrivningar	-207	-165
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30	-43
	Utgående avskrivningar	-237	-207
	Redovisat värde	309	135

Not 13	Pågående projekt	2023-12-31	2022-12-31
	Pågående ombyggnation av lokaler till lägenheter	5 167	5 167
	Pågående ombyggnation av garage	0	8 330
	Pågående ombyggnation av lokaler	0	20 547
	Aktivering av ombyggnation sopsug, garage och lokaler	0	-28 876
		5 167	5 167

Not 14	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående värde	5 281	1 785
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets utlåningar	-	3 500
	Årets amorteringar	-534	-4
	Omklassificeringar m.m.	-500	-
	Utgående värde	4 247	5 281
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-2 471	-
	Utgående nedskrivningar	-2 471	-
	Redovisat värde	1 776	5 281

Not 15	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>			
	Swedbank, ränta 3,650%, villkorsändring 2026-11-25	42 000	42 000
	Swedbank, ränta 3,140%, villkorsändring 2027-12-22	47 000	47 000
	Swedbank, ränta 0,800%, villkorsändring 2024-02-23	47 000	47 000
	Swedbank, ränta 1,300%, villkorsändring 2025-02-25	14 548	15 378
	Swedbank, ränta 4,466%, villkorsändring 2024-02-28	9 000	–
	Summa	159 548	151 378
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Varav kortfristiga skulder	-56 830	-89 830

Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	159 548	153 000
	Summa ställda säkerheter	159 548	153 000

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2024 har hyresgästen Aladeebfood2021 AB köpts ut från sitt hyreskontrakt till förmån för LIDL. Utköpet resulterade i en kostnad för föreningen om ca 5,5 mkr. Dock har föreningen i ett tilläggsavtal kommit överens med LIDL om att ersättas för detta och för ombyggnadskostnader till ett belopp om 5,6 mkr under en 10-årsperiod

Under 2024 har två stycken hyresrätter upplåits som bostadsrätter.

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg

Carlo Musella

Anna Makdessi

Jalal Rashidi

Elias Mounayerji

Ove Christensson

Herish Hassanpour

Mikaela Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch

Huvudansvarig auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ELIAS MOUNAYERJI

Styrelseledamot

Serienummer: 2f48bece276dc2[...]da146568a74e7

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-29 18:12:13 UTC



MIKAELA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: afa36984068381[...]ca8e9c5e6f01f

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-29 18:47:49 UTC



ANNA MAKDESSI DELSMYREN

Styrelseledamot

Serienummer: da611896d07aaf[...]5799c672bbc1d

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-29 20:32:15 UTC



HERISH HASSANPOUR

Styrelseledamot

Serienummer: 229b8351f1a8b2[...]25885deef323

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-30 06:39:51 UTC



Carlo Musella

Styrelseledamot

Serienummer: 4475d0d0574763[...]9a4c6adec143b

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-30 06:53:03 UTC



JALAL ABBAS RASHIDI

Styrelseledamot

Serienummer: ca201ca58f4060[...]f7d6166836691

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-05-01 13:02:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OVE CHRISTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 119c25eba0f5c8[...]8052adc385cd4

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-01 14:59:20 UTC



EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]aff406f1a4617

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-05-01 15:14:09 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2DONP-CTAX8-LMDGF-VJ2IW-G7BNW-SFH44

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kompassen 1
Org.nr. 769616-9965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassen 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 upphöra med 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 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 ersättningskyldighet 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 vinst eller 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag 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 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 överträdelser 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor FAR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]aff406f1a4617

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-05-01 15:14:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Eugen Voinitch
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Stockholm 2024-

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Kompassen 1s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper

- företagsledningen
- anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
- andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster i uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Styrelsen i Brf Kompassen 1

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ELIAS MOUNAYERJI

Styrelseledamot

Serienummer: 2f48bec276dc2[...]da146568a74e7

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-29 18:12:13 UTC



MIKAELA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: afa36984068381[...]ca8e9c5e6f01f

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-29 18:47:49 UTC



ANNA MAKDESSI DELSMYREN

Styrelseledamot

Serienummer: da611896d07aaf[...]5799c672bbc1d

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-29 20:32:15 UTC



HERISH HASSANPOUR

Styrelseledamot

Serienummer: 229b8351f1a8b2[...]25885deef323

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-30 06:39:51 UTC



Carlo Musella

Styrelseledamot

Serienummer: 4475d0d0574763[...]9a4c6adec143b

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-04-30 06:53:03 UTC



JALAL ABBAS RASHIDI

Styrelseledamot

Serienummer: ca201ca58f4060[...]f7d6166836691

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-05-01 13:02:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OVE CHRISTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 119c25eba0f5c8[...]8052adc385cd4

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-01 14:59:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>