



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KOMPASSEN IFALKENBERG

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg

Org.nr 749000-0614

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok	265,5 m ²
		60 st	2 rok	3 672,5 m ²
		37 st	3 rok	2 619 m ²
		103 st		6 557 m ²
Garage	Hyresrätt	46 st		

Väsentliga händelse under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning. Föreningen har under året tvättat fasaderna, bytt armaturer i trapphusgång, tvättstuga och miljörum samt spolat köksstam.

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

I budgeten för 2025 har satts av 378 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 414 230 kr. Under året har föreningen amorterat 747 500 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Årets negativa resultat beror delvis på stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden samt ökade löpande kostnader som täcks av avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14, på stämman deltog 7 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 113 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 113 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett, föregående år 7 överlåtelser.

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

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Thomas Karlsson	ledamot, ordförande
Andreas Johansson	ledamot, vice ordförande
Lovisa Johansson	ledamot, sekreterare
Philip Andersson Zaheri	ledamot
Ulrika Larsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Thomas Karlsson, Andreas Johansson och Lovisa Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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

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

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

Föreningens representant till HSB Götas har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen, Thomas Karlsson sammankallande.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	7 121	6 586	6 440	6 437	6 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	-415	746	1 302	565
Årsavgiftsnivå per kvm upplåten med bostadsrätt bostäder, kr/m2	1 059	970	956	956	956
Skuldsättning kr/kvm	6 469	6 581	6 841	6 955	6 457
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 469				
Sparande per kvm	254				
Räntekänslighet	6,1				
Energikostnad per kvm	247				
Årsavgifter andel i % av total rörelseintäkter	97				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 910	6 000	4 502 409	3 889 246	-415 463
Överföring.föreg års resultat				-415 463	415 463
Avsättning underhåll			395 000	-395 000	
Ianspråk. Underhåll			-284 271	284 271	
Årets resultat					63 149
Belopp vid årets slut	116 910	6 000	4 613 138	3 363 054	63 149

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 363 054
Årets resultat	63 149
	<u>3 426 203</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 426 203
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 613 138 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 121 214	6 585 645
Summa rörelsens intäkter		7 121 214	6 585 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 766 416	-3 624 239
Periodiskt underhåll	Not 3	-284 271	-536 056
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 150	-50 150
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 251	-97 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 317 769	-1 317 769
Summa rörelsens kostnader		-5 528 857	-5 625 904
Rörelseresultat		1 592 356	959 741
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 529	37 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 579 736	-1 413 198
Summa finansiella poster		-1 529 207	-1 375 204
Resultat efter finansiella poster		63 149	-415 463
Årets resultat		63 149	-415 463
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		63 149	-415 463
Reservering till fond för yttre underhåll		-395 000	-325 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		284 271	536 056
Resultat efter fondförändring		-47 580	-204 407

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 7	48 851 719	50 169 488
Mark			98 020	98 020
			<u>48 949 739</u>	<u>50 267 508</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>48 949 739</u>	<u>50 267 508</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			53 236	0
Avräkningskonto HSB Göta			3 505 839	3 173 727
Övriga fordringar	Not 8		128 258	127 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9		<u>379 117</u>	<u>308 842</u>
			4 066 450	3 610 420
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			<u>4 066 450</u>	<u>3 610 420</u>
Summa tillgångar			<u>53 016 189</u>	<u>53 877 928</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 910	116 910
Upplåtelseavgifter		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		4 613 138	4 502 409
		<u>4 736 048</u>	<u>4 625 319</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 363 054	3 889 246
Årets resultat		63 149	-415 463
		<u>3 426 203</u>	<u>3 473 783</u>
Summa eget kapital		<u>8 162 251</u>	<u>8 099 102</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	19 706 835	22 478 661
		<u>19 706 835</u>	<u>22 478 661</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	22 707 395	20 673 069
Leverantörsskulder		309 821	537 833
Skatteskulder		16 235	23 070
Fond för inre underhåll		1 140 918	1 112 809
Övriga skulder	Not 11	49 631	49 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	923 103	903 978
		<u>25 147 103</u>	<u>23 300 165</u>
Summa skulder		<u>44 853 938</u>	<u>45 778 826</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>53 016 189</u>	<u>53 877 928</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	63 149	-415 463
Avskrivningar	1 317 769	1 317 769
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 380 918	902 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 918	-65 612
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-187 388	379 303
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 069 612	1 215 997
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-737 500	-1 702 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-737 500	-1 702 500
Årets kassaflöde	332 112	-486 503
Likvida medel vid årets början *)	3 173 727	3 660 230
Likvida medel vid årets slut *)	3 505 839	3 173 727

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Eventualförpliktelser

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 941 814	6 358 248
	Hyror	258 288	250 440
	Elintäkter	744	720
	Övriga intäkter	51 372	107 241
	Bruttoomsättning	7 252 218	6 716 649
	Avsatt till inre fond	-131 004	-131 004
		7 121 214	6 585 645
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	801 354	773 833
	Reparationer	200 050	254 642
	El	127 460	129 911
	Uppvärmning	1 037 111	902 411
	Vatten	454 099	455 715
	Sophämtning	160 848	229 584
	Kabel-TV, internet	276 313	276 444
	Övriga avgifter	85 660	84 188
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	187 060	182 837
	Förvaltningsarvoden	279 804	272 085
	Övriga driftskostnader	156 656	62 589
		3 766 416	3 624 239
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	284 271	536 056
		284 271	536 056
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 750	13 750
	Medlemsavgifter	36 400	36 400
		50 150	50 150
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	80 538	71 399
	Revisorsarvode	4 000	3 500
	Sociala kostnader	25 713	22 791
		110 251	97 690
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 317 769	1 317 769
		1 317 769	1 317 769

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2095				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1975				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	62 799 646	62 799 646			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 799 646	62 799 646			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 630 158	-11 312 389			
Årets avskrivningar	-1 317 769	-1 317 769			
Utgående avskrivningar	-13 947 927	-12 630 158			
Utgående bokfört värde	48 851 719	50 169 488			
Taxeringsvärde för Kompassen 3 & 6, Skotet 19-20					
Byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000			
Byggnad - lokaler	917 000	917 000			
	63 917 000	63 917 000			
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000			
Mark - lokaler	1 000 000	1 000 000			
	29 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde totalt	92 917 000	92 917 000			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	128 258	127 851			
	128 258	127 851			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 117	308 842			
	379 117	308 842			
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	30784774	3,88%	2027-01-14	5 401 521	150 000
Stadshypotek AB	414337	2,78%	2028-03-30	2 922 330	67 180
Stadshypotek AB	753430	2,26%	2026-03-30	11 800 164	200 000
Stadshypotek AB	809967	4,35%	2025-04-02	3 892 500	3 892 500
Stadshypotek AB	855110	4,35%	2025-04-02	6 562 500	6 562 500
Stadshypotek AB	926837	4,30%	2025-04-01	3 493 920	3 493 920
Swedbank Hypotek	852957273	2,30%	2025-09-25	2 354 646	2 354 646
Swedbank Hypotek	2653277562	3,43%	2025-03-28	5 986 649	5 986 649
				42 414 230	22 707 395
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 706 835
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld				22 707 395	20 673 069
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 737 500 kr.					

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	46 380 000	46 380 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	25 360	22 467
Arbetsgivaravgifter	25 713	22 791
Övriga kortfristiga skulder	-1 442	4 148
	49 631	49 406
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	172 138	185 365
Övriga upplupna kostnader	179 020	180 292
Förutbetalda hyror och avgifter	571 945	538 321
	923 103	903 978

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....

Andreas Johansson

.....

Thomas Karlsson

.....

Lovisa Johansson

.....

Philip Andersson Zaheri

.....

Ulrika Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....

Lars Egerstad

.....

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg, org.nr. 7490000614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Falkenberg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Egerstad
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KOMPASSEN IFALKENBERG signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:24:07



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 18:53:35



LOVISA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:49:41



PHILIP ANDERSSON ZAHERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:58:38



ULRIKA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:57:52



LARS EGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:25:03



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:59:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KOMPASSEN IFALKENBERG signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS EGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:04:07



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:59:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.