

# Brf Kompassen i Lomma

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**



phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Kompassen i Lomma**  
769619-1407  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kompassen i Lomma, 769619-1407, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anna Johansson	Ordförande	2025
Mats Andersson	Ledamot	2025
Patrick Larsson	Ledamot	2024
Tord Svensson	Ledamot	2024
Per Nilson	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Rüdiger Schildfat	Suppleant	2024
Håkan Andersson	Suppleant	2024
Eva Skog Eneroth	Suppleant	2024
Peter Kristensson	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Valberedning

Camilla Olsson  
Mats Gymark

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma Lomma 25:69 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adresser är Kajplatsen 2-6, Esplanaden 11-13, Stiltjevärd 1-9 samt Slörgränd 2-8.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 61 garageplatser varav 6 st med laddmöjlighet samt 6 MC-platser med hyresrätt. Föreningen upplåter även 2 parkeringsplatser utomhus med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	16	19	24

Total tomtarea:	4 389 kvm
Total bostadsarea:	5 541 kvm
Total garagearea:	765 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-04-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Lawes Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Telia	Kabel-TV & bredband
Skellefteå Kraft (t.om 230930)	Elavtal avseende volym
Vattenfall (fr.om 231001)	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Lawes Fastighetsservice	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone (t.om 230630)	Serviceavtal hissar
MSW (fr.om 230701)	Serviceavtal hissar
Telia	Serviceavtal Bredband/Kabel-tv
Spolarna	Serviceavtal spolning
ASSA Abloy	Serviceavtal portar
El-system	Avläsning el & varmvatten

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 132 440 kr och planerat underhåll för 500 928 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020-07-15 av Sustend och som uppdateras årligen. Senaste uppdateringen skedde 2023-08-01. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 878 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023. Stämman hölls fysiskt på fladängsskolan, Lomma. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Händelser under året;

JM har, på garanti, åtgärdat de sprickor vi hade på fastigheten på Kajplatsen 6 in mot innergården. I samband med det fick även fasaden en tvätt och ommålning.

Fastighetsgruppen har under året jobbat vidare med många olika projekt, bl. a; byte av relä och DUC i ventilationsrummet, besiktning av fasader och tak, förnyat de mjukfogar som behövde bytas ut, fräst upp gamla fogar och fogat om på balkongerna på Slörgränd, uppgraderat styrsystemet för värmereglering (eGain) och utökat antal sensorer från 4 till 20 stycken, åtgärdat betongsprängningarna i garaget, inventerat och lagt fast en åtgärdsplan för sprickor på medlemmarnas balkonger, kopplat in nödstopsbrytare för ventilationen mm.

Styrelsen har också uppgraderat föreningens hobbyrum, kopplat in wi-fi i garaget, byggt upp en hemsida för föreningen, bytt ut vårt passersystem till ett modernare system som även kan hantera taggar, bytt ut förrådsdörrarna hos radhusen och till vårt trädgårdsförråd samt bytt ut merparten av våra nödutgångsskyltar i källaren

Tyvär har vi även under året drabbats av två inbrott i vårt garage och 5-6 medlemmar fick in vatten i sina förråd när vi hade översvämning i vår källare.

Under våren 2023 hade vi vår andra medlemskväll. En kväll där vi i styrelsen får träffa medlemmarna för att berätta vad vi gjort, vad som är på gång, lyfta styrelsearbetet samt höra vad medlemmarna har att säga, vilka idéer de har för att vår förening ska bli bättre osv. Allt som vi inte vill/kan ta upp på en stämma. Det blev en mycket trevlig kväll med bra uppslutning.

Föreningens trivselgrupp har fortsatt att anordna trevliga aktiviteter för våra medlemmar såsom; bowling, kräftsiva, promenader med efterföljande lunch mm.

Förutom en mycket trevlig medlemskväll har vi under året haft vår traditionsenliga trädgårdsdag med gemensamt arbete på vår innergård som avslutade med korvgrillning och trevlig samvaro. Ett annat stående inslag som vi försöker ha varje år är grantändningen första advent. I år var vi många som samlades vid vår fina gran, drack glögg och hälsade adventstid välkommen!



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 8 överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 96 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 98 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade grundårsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

I grundårsavgiften ingår värme och kallvatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv samt en administrativ kostnad för IMD.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 189	3 805	3 662	3 626
Resultat efter finansiella poster	-1 489	-1 153	-578	-568
Förändring av underhållsfond	377	693	833	761
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-208	-612	210	292
Sparande, kr / kvm	121	117	188	201
Soliditet (%)	80	81	81	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	627	556	550	547
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	83	81	85	84
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	541	513	505	505
Driftskostnad, kr / kvm	361	342	262	255
Energikostnad, kr / kvm	190	178	133	120
Ränta, kr / kvm	166	117	104	116
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	158	155	150	148
Lån, kr / kvm	6 822	6 829	6 956	6 978
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 822	6 829	6 956	6 978
Räntekänslighet (%)	11	12	13	13
Snittränta (%)	2,43	1,72	1,50	1,67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och vatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.





**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>167 330 000</b>	<b>6 324 504</b>	<b>-10 866 254</b>	<b>-1 153 352</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 153 352	1 153 352
Avsättning till underhållsfond		878 000	-878 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-500 928	500 928	
Årets resultat				-1 488 566
<b>Vid årets slut</b>	<b>167 330 000</b>	<b>6 701 576</b>	<b>-12 396 678</b>	<b>-1 488 566</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 019 606
Årets resultat före fondförändring	-1 488 566
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-878 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 928
Summa över/underskott	-13 885 244

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-13 885 244**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 516 604	3 409 583
Övriga rörelseintäkter	3	591 590	395 833
Övriga rörelseintäkter	3	81 204	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 189 398</b>	<b>3 805 416</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 633 432	-2 195 311
Övriga externa kostnader	7	-257 378	-276 907
Personalkostnader	8	-232 925	-203 052
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 657 325	-1 634 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 781 060</b>	<b>-4 310 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-591 662</b>	<b>-504 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 936	854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 840	-649 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-896 904</b>	<b>-648 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 488 566</b>	<b>-1 153 352</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 488 566</b>	<b>-1 153 352</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	196 728 066	198 331 066
Inventarier, maskiner och installationer	11	178 471	308 480
Summa materiella anläggningstillgångar		196 906 537	198 639 546
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		196 906 537	198 639 546
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		230 050	100 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	202 415	212 367
Summa kortfristiga fordringar		432 465	312 402
<b>Kassa och bank</b>	13	1 996 077	1 586 447
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 428 542	1 898 849
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		199 335 079	200 538 395

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 330 000	167 330 000
Underhållsfond		6 701 576	6 324 504
Summa bundet eget kapital		174 031 576	173 654 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 396 678	-10 866 254
Årets resultat		-1 488 566	-1 153 352
Summa fritt eget kapital		-13 885 244	-12 019 606
<b>Summa eget kapital</b>		<b>160 146 332</b>	<b>161 634 898</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	31 749 670	25 985 500
Summa långfristiga skulder		31 749 670	25 985 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 050 000	11 856 442
Leverantörsskulder		475 809	247 936
Skatteskulder		13 220	14 993
Övriga skulder		-307	-13 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	900 355	811 815
Summa kortfristiga skulder		7 439 077	12 917 997
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 335 079</b>	<b>200 538 395</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-591 662	-504 822
Avskrivningar	1 657 325	1 634 968
	<b>1 065 663</b>	<b>1 130 146</b>
Erhållen ränta	22 936	854
Erlagd ränta	-919 840	-649 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>168 759</b>	<b>481 616</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-120 062	-202 303
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	327 521	385 201
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>376 218</b>	<b>664 514</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	75 684	-298 368
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>75 684</b>	<b>-298 368</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 839 170	12 100 072
Amortering av låneskulder	-11 881 442	-12 800 072
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-42 272</b>	<b>-700 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>409 630</b>	<b>-333 854</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 586 447</b>	<b>1 920 301</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 996 077</b>	<b>1 586 447</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 997 348	2 841 084
Hyror p-platser/garage	519 256	568 499
<b>Summa</b>	<b>3 516 604</b>	<b>3 409 583</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	154 800	154 800
Vatten	84 253	95 515
El	184 144	90 037
Överlåtelseavgifter	5 042	9 628
Andrahandsuthyrningsavgifter	15	-
Övriga intäkter	163 336	45 853
<b>Summa</b>	<b>591 590</b>	<b>395 833</b>

I posten övriga intäkter ingår det för 2023, vidarefakturering av administrativ kostnad för IMD 54 432 kr och elstöd, till en summa av 103 963 kr.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	950
Armaturer, gemensamma utrymmen	38 201	9 979
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 859	17 804
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 951	5 221
VA & sanitet, installationer	20 446	21 586
Värme, installationer	2 228	3 690
Ventilation, installationer	3 750	5 546
El, installationer	10 626	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 000	950
Hiss	7 737	50 004
Huskropp	-	19 123
Markytor	6 913	-
P-platser/garage	9 375	-
Vattenskador	9 354	-
<b>Summa</b>	<b>132 440</b>	<b>134 853</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	322 100	24 700
VA & sanitet, installationer	-	54 054
Värme, installationer	53 203	-
Ventilation, installationer	47 500	26 250
Hiss	78 125	-
Huskropp, tak	-	18 715
Huskropp, fasader	-	43 825
<b>Summa</b>	<b>500 928</b>	<b>167 544</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	128 900	124 700
Teknisk förvaltning	175 872	189 541
Besiktningkostnader	57 695	53 573
Snöröjning	35 823	38 532
Serviceavtal	45 484	62 205
Förbrukningsmaterial	29 193	21 895
Övriga utgifter för köpta tjänster	106 689	73 460
El	475 928	515 184
Uppvärmning	318 983	220 623
Vatten och avlopp	260 250	251 743
Avfallshantering	129 158	119 539
Försäkringar	61 175	57 574
Systematiskt brandskyddsarbete	20 859	4 275
Kabel-TV	44 998	48 918
Bredband	107 788	106 966
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 269	4 186
<b>Summa</b>	<b>2 000 064</b>	<b>1 892 914</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	24 933
Kostnader för transportmedel	86	-
Tele och post	15 893	15 031
Förvaltningskostnader	178 149	185 583
Revision	26 650	23 200
Jurist- och advokatkostnader	5 827	-
Bankkostnader	350	4 078
IT-tjänster	7 498	909
Övriga externa tjänster	22 125	20 901
Övriga externa kostnader	800	2 272
<b>Summa</b>	<b>257 378</b>	<b>276 907</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	180 318	156 200
Valberedning	1 998	1 998
Övriga arvoden	1 998	2 997
<b>Summa</b>	<b>184 314</b>	<b>161 195</b>
Sociala avgifter	48 611	41 857
<b>Summa</b>	<b>232 925</b>	<b>203 052</b>



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 603 000	1 603 001
Inventarier, maskiner och installationer	54 325	31 967
<b>Summa</b>	<b>1 657 325</b>	<b>1 634 968</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	186 643 000	186 643 000
-Mark	26 810 000	26 810 000
	<b>213 453 000</b>	<b>213 453 000</b>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>213 453 000</b>	<b>213 453 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 121 935	-13 518 934
	<b>-15 121 935</b>	<b>-13 518 934</b>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 603 000	-1 603 001
	<b>-1 603 000</b>	<b>-1 603 001</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 724 935</b>	<b>-15 121 935</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>196 728 066</b>	<b>198 331 066</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	169 918 066	171 521 066
Mark	26 810 000	26 810 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	107 200 000	107 200 000
Lokaler	3 356 000	3 356 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>110 556 000</b>	<b>110 556 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>91 356 000</i>	<i>91 356 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	388 538	90 170
	<u>388 538</u>	<u>90 170</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-75 684	298 368
	<u>-75 684</u>	<u>298 368</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>312 854</b>	<b>388 538</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-80 058	-48 091
	<u>-80 058</u>	<u>-48 091</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-54 325	-31 967
	<u>-54 325</u>	<u>-31 967</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-134 383</b>	<b>-80 058</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>178 471</b>	<b>308 480</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna intäkter	109 230	116 559
Förutbetalda kostnader	93 185	95 808
<b>Summa</b>	<b>202 415</b>	<b>212 367</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 996 077	1 586 447
<b>Summa</b>	<b>1 996 077</b>	<b>1 586 447</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 050 000	11 856 442
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 237 098	25 985 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 512 572	-
<b>Summa</b>	<b>37 799 670</b>	<b>37 841 942</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	37 799 670	37 841 942
<b>Summa</b>	<b>37 799 670</b>	<b>37 841 942</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,72 %	Löst	6 193 870	-	6 193 870	-
Nordea*	2,93 %	Löst	5 662 572	-	5 662 572	-
Nordea	1,15 %	2024-05-22	6 000 000	-	-	6 000 000
SBAB	2,75 %	2025-06-12	7 387 500	-	-	7 387 500
Nordea	0,85 %	2026-09-22	6 185 500	-	-	6 185 500
Sparb. Syd	2,75 %	2027-06-10	6 412 500	-	-	6 412 500
Stadshypotek	3,85 %	2028-03-30	-	6 189 098	12 500	6 176 598
Swedbank	4,20 %	2029-06-20	-	5 650 072	12 500	5 637 572
<b>Summa</b>			<b>37 841 942</b>	<b>11 839 170</b>	<b>11 881 442</b>	<b>37 799 670</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	238 344	207 276
Upplupna räntekostnader	48 624	13 600
Förutbetalda intäkter	423 938	384 551
Upplupna revisionsarvoden	23 900	20 000
Upplupna driftskostnader	165 549	186 388
<b>Summa</b>	<b>900 355</b>	<b>811 815</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	46 123 000	46 123 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 123 000</b>	<b>46 123 000</b>

## Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Johansson  
Styrelseordförande

Mats Andersson

Patrick Larsson

Tord Svensson

Per Nilson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 - Brf Kompassen i Lomma**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 09:28AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
66261546B4E06  
APR 25 2024 09:28AM

**Deltagare**

**Elliot Hellberg (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Anna Johansson (Esignatur)**

**Mats Andersson (Esignatur)**







**Patrick Larsson (Esignatur)**

**Tord Svensson (Esignatur)**

**Per Nilsson (Esignatur)**

**Erik Mauritzson (Esignatur)**



Apr 22 2024 09:55AM	Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 22 2024 02:06PM	Anna Johansson granskade dokumentet:
Apr 22 2024 02:08PM	 ANNA MARIA ULRIKA JOHANSSON signerade dokumentet
Apr 22 2024 04:18PM	Mats Andersson granskade dokumentet:
Apr 22 2024 04:20PM	 MATS ANDERSSON signerade dokumentet
Apr 25 2024 08:44AM	Patrick Larsson granskade dokumentet:
Apr 25 2024 08:45AM	 PATRICK LARSSON signerade dokumentet
Apr 22 2024 10:55AM	Tord Svensson granskade dokumentet:
Apr 22 2024 10:59AM	 TORD SVENSSON signerade dokumentet
Apr 22 2024 07:30PM	Per Nilsson granskade dokumentet:
Apr 22 2024 07:42PM	 PER NILSON signerade dokumentet
Apr 25 2024 09:24AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 25 2024 09:28AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 25 2024 09:28AM	Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kompassen i Lomma, org.nr: 769619-1407

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassen i Lomma för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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. 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 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.



Building a better  
working world

## 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 Brf Kompassen i Lomma för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghetssätt.

### 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 räkenskaperna. 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**RB - Brf Kompassen i Lomma**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 09:28AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
662614A5E4646  
APR 25 2024 09:28AM

**Deltagare****Elliot Hellberg (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Erik Mauritzson (Esignatur)****Registrerade händelser**

Apr 22 2024 09:43AM Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna

Apr 25 2024 09:25AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 25 2024 09:28AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 25 2024 09:28AM Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

