

Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma

Org.nr: 769619-1407

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma, 769619-1407, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamot	Anna Johansson	2025
Ledamot	Mats Andersson	2025
Ledamot	Per Nilson	2026
Ledamot	Peter Kristensson	2025
Ledamot	Tord Svensson	2026
Suppleant	Eva Skog Enereröth	2025
Suppleant	Rüdiger Schildfat	2025
Suppleant	Åsa Gymark	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young AB
----------------------	---------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Camilla Olsson (sammankallande) & Mats Gymark.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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, Stiltjegränd 1-9, samt Slörgränd 2-8.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 61 garageplatser, samt 5 MC-platser med hyresrätt. Varav 12 st garageplatser är laddplatser. 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	Lawes Fastighetsservice
TV & Bredband	Telia
Avfallshantering	Ragn Sells & Sysav
Elavtal avseende volym	Vattenfall
Fjärrvärme & Elnät	Krafttringen
Mätning El & varmvatten	Eliasson & Lagerström System, samt Techem IMD
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Lawes Fastighetsservice
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Styrsystem ventilation, rökdetektorer och värmesystem	KTC, samt Kiona
Hjärtstartare	HLR Konsulten

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 152 929 kr (132 440 kr 2023) och planerat underhåll för 219 065 kr (500 928 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-07-15 av Sustend. Underhållsplanen uppdateras årligen och sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 033 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 164 kr per kvm.

I 2025 ligger fokus på omfattande installation av solceller med tillhörande batteri.

Med en gedigen besparingskalkyl och som komplement till tidigare installerad IMD-el lär detta ge positivt utslag på föreningens och medlemmarnas elkostnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Händelser under året;

Tillsammans med JM har vi fortsatt att mäta fasadsprickor ut mot Slörgränd, ett arbete som är pågående även under 2025. Förutom det har vi på fastighetens utsida rättat till vattenavrinning från balkonger, genomfört viss fasad- och balkongrenovering, bytt ut några stuprör till s k vandal-stuprör, satt skorstensplymer på 3 skorstenar samt besprutat tak och fasader mot alger och mossor.

Fastighetsgruppen har under året jobbat vidare med många olika projekt, bl. a; gjort en översyn av inomhusklimatet och i samband med det bytt ett ställdon och några ventiler som inte fungerade, bytt samtliga rökdeckare i Kajplatsens källargång, bytt avgasare, magnetventiler och expansionskärl, bytt värmeväxlarens packningar m.m.

Styrelsen har också byggt om och försett dörr med lås till ett av våra cykelgarage, genomfört regelbundna brandronder, tagit fram en beredskapsplan och jobbat aktivt för att sätta upp vår portal (PHM) så den fungerar för både oss i styrelsen och våra medlemmar.

Under våren 2024 hade vi vår tredje 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, kräftskiva, promenader med efterföljande lunch m.m.

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 året har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 98 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 97 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 årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för TV och Bredband, samt en administrativ kostnad för IMD.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 519	4 189	3 805	3 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 123	- 1 489	- 1 153	- 578
Förändring av underhållsfond	814	377	693	833
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-294	-208	-612	210
Sparande, kr/kvm	117	106	117	188
Soliditet, (%)	80	80	81	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	722	642	556	550
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	85	81	85
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	622	541	513	505
Driftkostnad, kr/kvm	332	317	342	262
Energikostnad, kr/kvm	175	162	178	133
Ränta, kr/kvm	169	146	117	104
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	164	139	155	150
Skuldsättning, kr/kvm	5 983	5 994	6 001	6 112
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 809	6 822	6 829	6 956
Räntekänslighet, (%)	9	11	12	13
Snittränta, (%)	2.82	2.43	1.72	1.5

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 varmvatten 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	167 330 000	6 701 576	- 12 396 678	- 1 488 566
Disposition enligt föreningsstämma			-1 488 566	1 488 566
Avsättning till underhållsfond		1 033 000	-1 033 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-219 065	219 065	
Årets resultat				- 1 123 061
Vid årets slut	167 330 000	7 515 511	- 14 699 179	- 1 123 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 885 244
Årets resultat före fondändring	- 1 123 061
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 033 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	219 065
Summa över/underskott	- 15 822 240

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 15 822 240
Totalt	- 15 822 240

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	3 962 393	3 516 604
Övriga rörelseintäkter	3	556 258	672 794
Summa rörelseintäkter		4 518 651	4 189 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-2 463 960	-2 633 432
Övriga kostnader	5	-264 757	-257 378
Personalkostnader	6	-231 865	-232 925
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 643 079	-1 657 325
Summa rörelsekostnader		-4 603 661	-4 781 060
RÖRELSERESULTAT		-85 010	-591 662
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 956	22 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 065 007	-919 840
Summa finansiella poster		-1 038 051	-896 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 123 061	-1 488 566
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 123 061	-1 488 566
ÅRETS RESULTAT		-1 123 061	-1 488 566



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	195 125 066	196 728 066
Inventarier, maskiner och installationer	10	138 392	178 471
Summa materiella anläggningstillgångar		195 263 458	196 906 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 263 458	196 906 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		249 336	245 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	292 737	202 415
Summa kortfristiga fordringar		542 073	447 813
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 099 880	1 996 076
Summa kassa och bank		2 099 880	1 996 076
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 641 953	2 443 889
SUMMA TILLGÅNGAR		197 905 411	199 350 426



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 330 000	167 330 000
Underhållsfond		7 515 511	6 701 576
Summa bundet eget kapital		174 845 511	174 031 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 699 179	-12 396 678
Årets resultat		-1 123 061	-1 488 566
Summa fritt eget kapital		-15 822 240	-13 885 244
SUMMA EGET KAPITAL		159 023 271	160 146 332
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	30 243 420	31 749 670
Summa långfristiga skulder		30 243 420	31 749 670
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		30 243 420	31 749 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 487 500	6 050 000
Leverantörsskulder		200 317	475 808
Skatteskulder		5 630	13 220
Övriga skulder		0	15 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	945 273	900 355
Summa kortfristiga skulder		8 638 720	7 454 424
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 638 720	7 454 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 905 411	199 350 426



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Röresleresultat		-85 010	-591 662
Avskrivningar		1 643 079	1 657 325
Summa		1 558 069	1 065 663
Erhållen ränta		26 956	22 936
Erlagd ränta		-1 065 007	-919 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		520 018	168 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-94 262	-120 062
Förändring av rörelseskulder		-253 204	327 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten		172 552	376 218
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materialla anläggningstillgångar		0	75 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	75 684
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		6 000 000	11 839 170
Amortering av låneskuld		-6 068 750	-11 881 442
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68 750	-42 272
Årets kassaflöde		103 802	409 630
Likvida medel vid årets början		1 996 077	1 586 447
Likvida medel vid årets slut		2 099 879	1 996 077



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 446 916	2 997 348
Hyror p-platser/garage	515 477	519 256
Totalt årsavgifter och hyror	3 962 393	3 516 604



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	15
Vatten	121 011	84 253
El	223 788	265 348
Överlåtelseavgifter	1 433	5 042
Övriga intäkter	55 226	163 335
Kommunikation	154 800	154 799
Totalt övriga rörelseintäkter	556 258	672 794

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, intäkter för administrativ kostnad IMD, 54 432 kr.

I 2024 ingår det elstöd, 103 963 kr, samt administrativ kostnad IMD, 54 432 kr.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	463 669	475 928
Uppvärmning	339 658	318 983
Vatten och avlopp	303 132	260 250
Avfallshantering	201 232	129 158
Teknisk förvaltning	175 872	175 872
Serviceavtal	34 017	45 484
Besiktningsskostnader	6 455	57 695
Systematiskt brandskyddsarbete	38 300	20 859
Snöröjning	34 780	35 823
Övriga utgifter för köpta tjänster	66 710	106 689
Bredband	142 233	107 788
Kabel-TV	47 106	44 998
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	288	1 268
Försäkringar	63 875	61 175
Samfälligheter	22 440	0
Förbrukningsmaterial	20 839	29 193
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 360	128 900
	2 091 966	2 000 064
Reparationer		
Huskropp	4 662	0
Hiss	11 769	7 737
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 074	38 201
Markytor	26 558	6 913
Vattenskador	0	9 356
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 530	18 859
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	3 951
VA & sanitet, installationer	15 446	20 446
Värme, installationer	68 164	2 228
Ventilation, installationer	0	3 750
El, installationer	7 726	10 626
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	1 000
Garage och p-platser	0	9 375
	152 929	132 440
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	43 637	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	322 100
Hiss	0	78 125
Värme, installationer	113 125	53 203
Ventilation, installationer	31 576	47 500
VA & sanitet, installationer	30 727	0
	219 065	500 928
Totalt fastighetskostnader	2 463 960	2 633 432



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	85
Förvaltningskostnader	177 135	178 149
Revision	30 950	26 650
Tele och post	11 928	15 893
Jurist- och advokatkostnader	0	5 827
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 714	0
Kontorsmateriel och trycksaker	1 569	0
Bankkostnader	2 121	350
IT-tjänster	8 433	7 498
Övriga externa tjänster	20 642	22 125
Övriga externa kostnader	2 300	800
Övriga kostnader	-2 035	-1
Totalt övriga kostnader	264 757	257 376

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	184 879	184 314
Sociala kostnader	46 986	48 611
	231 865	232 925
Totalt personalkostnader	231 865	232 925

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 603 000	1 603 000
Inventarier, maskiner och installationer	40 079	54 325
	1 643 079	1 657 325
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 643 079	1 657 325



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	186 643 000	186 643 000
Mark	26 810 000	26 810 000
Utgående anskaffningsvärden	213 453 000	213 453 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 16 724 934	- 15 121 934
Årets avskrivning på byggnader	- 1 603 000	- 1 603 000
Utgående avskrivningar	-18 327 934	-16 724 934
Utgående redovisat värde	195 125 066	196 728 066
<i>Varav</i>		
Byggnader	168 315 065	169 918 065
Mark	26 810 000	26 810 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	91 356 000	91 356 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
	110 556 000	110 556 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	107 200 000	107 200 000
Lokaler	3 356 000	3 356 000
	110 556 000	110 556 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	46 123 000	46 123 000
Summa:	46 123 000	46 123 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	312 854	388 538
Årets anskaffningar	0	- 75 684
Utgående anskaffningsvärden	312 854	312 854
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 134 383	- 80 058
Årets avskrivningar	- 40 079	- 54 325
Utgående avskrivningar	- 174 462	- 134 383
Utgående redovisat värde	138 392	178 471
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	136 975	109 230
Förutbetalda kostnader	155 762	93 185
Summa	292 737	202 415
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 099 879	1 996 077
Summa	2 099 879	1 996 077



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-06-12	2,75 %	7 387 500	7 387 500
Stadshypotek	2028-03-30	3,85 %	6 151 598	6 176 598
SBAB	2030-05-13	3,48 %	5 981 250	0
Sparbanken Syd	2027-06-10	2,75 %	6 412 500	6 412 500
Nordea	2026-09-22	0,85 %	6 185 500	6 185 500
Swedbank	2029-06-20	4,20 %	5 612 572	5 637 572
Nordea	2024-05-22	1,15 %	0	6 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			37 730 920	37 799 670
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 487 500	-6 050 000
			30 243 420	31 749 670

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

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 487 500	6 050 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 412 170	26 237 098
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 831 250	5 512 572
Summa	37 730 920	37 799 670

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	240 341	238 344
Upplupna räntekostnader	43 336	48 624
Förutbetalda intäkter	444 656	423 938
Upplupna revisionsarvoden	28 100	23 900
Upplupna kostnader	188 840	165 549
Summa	945 273	900 355



Underskrifter

Lomma enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Johansson
Ledamot

Mats Andersson
Ledamot

Per Nilson
Ledamot

Peter Kristensson
Ledamot

Tord Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:18

SENT BY OWNER:

Elliot Hellberg • 02.05.2025 15:03

DOCUMENT ID:

S1gQ2zSfele

ENVELOPE ID:

HymhGSMxlx-S1gQ2zSfele

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Tord Eve Svensson	Signed	02.05.2025 15:22	eID	
	Authenticated	02.05.2025 15:21	Low	
PER NILSON	Signed	02.05.2025 22:41	eID	
	Authenticated	02.05.2025 22:15	Low	
ANNA MARIA ULRIKA JOHANSSON	Signed	03.05.2025 07:00	eID	
	Authenticated	03.05.2025 06:58	Low	
MATS ARNE ANDERSSON	Signed	03.05.2025 07:36	eID	
	Authenticated	03.05.2025 07:33	Low	
PETER KURT ANDERS KRISTENSSON	Signed	03.05.2025 16:26	eID	
	Authenticated	03.05.2025 16:17	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSSON	Signed	05.05.2025 09:18	eID	
	Authenticated	04.05.2025 20:25	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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
- 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 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.

Helsingborg det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Kompassen i
Lomma 2024.pdf

(90646 byte)

SHA-512: d6abead096b24fb44e79a676c2dddc3e165be4
1ce11287d9ca421c1484eb10c85d338e96ad3b8dd1be7d
e3a6e88855d065913a65860904b29bdda8f59b37bce03

Underskrifter

2025-05-05 09:18:40 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Kompassen i Lomma

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d526b722fb4e8bd0f8585833cae98073c42f5e2e3ddf54ce6f6f57f10a6813ade50d0d2914020c6da9749fa86153a1e40c1ed49927a29b8f39f3823ba8f16064



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

