

Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma

Org.nr: 769619-1407

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma, 769619-1407, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Anna Johansson	2027
Ledamot	Mats Andersson	2027
Ledamot	Per Nilson	2026
Ledamot	Peter Kristensson	2027
Ledamot	Tord Svensson	2026
Suppleant	Eva Skog Enereröth	2026
Suppleant	Åsa Gymark	2026
Suppleant	Daniel Rosenqvist	2026

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 241 815 kr (152 929 kr 2024) och planerat underhåll för 181 576 kr (219 065 kr 2024). 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. Senast uppdaterad 2025-10-23.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 099 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Händelser under året:

Den enskilt största händelsen för vår bostadsrättsförening under 2025 var installation av solpaneler på taken på Stiltjegränd. Pga förseningar togs anläggningen inte i drift förrän i slutet av året, men förhoppningsvis väntar många soliga dagar under kommande år. Tyvärr skadades fasaden på flera ställen i samband med att byggnadsställningarna sattes upp. Återställning av den skadade delarna kommer att göras under början av 2026.

Fastighetsgruppen har under året jobbat vidare med många olika projekt för att säkerställa att vår fastighet mår bra och tas om hand på bästa sätt.

Under våren hade vi vår fjärde medlemskväll. En kväll där styrelsen får möjlighet att 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. Förutom en mycket trevlig medlemskväll har vi under våren haft vår traditionsenliga trädgårdsdag och på första advent vår grantändning.

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



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 0 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 97 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 96 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

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

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 905	4 519	4 189	3 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 027	- 1 123	- 1 489	- 1 153
Förändring av underhållsfond	917	814	377	693
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-305	-294	-208	-612
Sparande, kr/kvm	126	117	106	117
Soliditet, (%)	80	80	80	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	778	722	642	556
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	89	85	81
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	666	622	541	513
Driftkostnad, kr/kvm	351	332	317	342
Energikostnad, kr/kvm	187	175	162	178
Ränta, kr/kvm	183	169	146	117
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	174	164	139	155
Skuldsättning, kr/kvm	5 904	5 983	5 994	6 001
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 720	6 809	6 822	6 829
Räntekänslighet, (%)	8.63	9	11	12
Snittränta, (%)	3.10	2.82	2.43	1.72

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 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 årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen har gjort amorteringar under året för att minska räntekostnader. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	167 330 000	7 515 511	- 14 699 179	- 1 123 061
Disposition enligt föreningsstämma			-1 123 061	1 123 061
Avsättning till underhållsfond		1 099 000	-1 099 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-181 576	181 576	
Årets resultat				- 1 027 017
Vid årets slut	167 330 000	8 432 935	- 16 739 664	- 1 027 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 15 822 240
Årets resultat före fondändring	- 1 027 017
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 099 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	181 576
Summa över/underskott	- 17 766 681

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 17 766 681
Totalt	- 17 766 681

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 214 748

3 962 393

Övriga rörelseintäkter

3

690 291

556 258

Summa rörelseintäkter

4 905 039

4 518 651

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 634 165

-2 463 960

Övriga kostnader

5

-272 741

-264 757

Personalkostnader

6

-248 873

-231 865

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 639 354

-1 643 079

Summa rörelsekostnader

-4 795 133

-4 603 661

RÖRELSERESULTAT

109 906

-85 010

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 846

26 956

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 152 769

-1 065 007

Summa finansiella poster

-1 136 923

-1 038 051

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 027 017

-1 123 061

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 027 017

-1 123 061

ÅRETS RESULTAT

-1 027 017

-1 123 061





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	193 522 065	195 125 066
Inventarier, maskiner och installationer	10	102 038	138 392
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	81 300	0
Summa materiella anläggningstillgångar		193 705 403	195 263 458
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 705 403	195 263 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		104 511	249 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	292 665	292 737
Summa kortfristiga fordringar		397 176	542 073
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 454 360	2 099 880
Summa kassa och bank		2 454 360	2 099 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 851 536	2 641 953
SUMMA TILLGÅNGAR		196 556 939	197 905 411



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 330 000	167 330 000
Underhållsfond		8 432 935	7 515 511
Summa bundet eget kapital		175 762 935	174 845 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 739 664	-14 699 179
Årets resultat		-1 027 017	-1 123 061
Summa fritt eget kapital		-17 766 681	-15 822 240
SUMMA EGET KAPITAL		157 996 254	159 023 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	30 902 920	30 243 420
Summa långfristiga skulder		30 902 920	30 243 420
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		30 902 920	30 243 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14 , 15	6 330 500	7 487 500
Leverantörsskulder		331 777	200 316
Skatteskulder		4 460	5 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	991 028	945 274
Summa kortfristiga skulder		7 657 765	8 638 720
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 657 765	8 638 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 556 939	197 905 411



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	109 906	-85 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 639 354	1 643 079
Summa	1 749 260	1 558 069
Erhållen ränta	15 846	26 956
Erlagd ränta	-1 152 769	-1 065 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	612 337	520 018
INVESTERINGSVIRKSAMHETEN		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	144 897	-93 109
Förändring av rörelseskulder	176 047	-254 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	933 281	172 552
INVESTERINGSVIRKSAMHETEN		
Förvärv av materiala anläggningstillgångar	-81 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 300	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 965 000	6 000 000
Amortering av låneskuld	-7 462 500	-6 068 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-497 500	-68 750
Årets kassaflöde	354 481	103 802
Likvida medel vid årets början	2 099 879	1 996 077
Likvida medel vid årets slut	2 454 360	2 099 879



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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 688 188	3 446 916
Hyror p-platser/garage	526 560	515 477
Totalt årsavgifter och hyror	4 214 748	3 962 393

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten	147 099	121 011
El	295 911	223 788
Överlåtelseavgifter	4 373	1 433
Övriga intäkter	61 829	55 226
Kommunikation	181 080	154 800
Totalt övriga rörelseintäkter	690 291	556 258

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 och 2024, intäkter för administrativ kostnad IMD, 54 432 kr.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	470 889	463 669
Uppvärmning	425 420	339 658
Vatten och avlopp	283 663	303 132
Avfallshantering	197 619	201 232
Teknisk förvaltning	175 872	175 872
Serviceavtal	15 320	34 017
Besiktningsskostnader	13 304	6 455
Systematiskt brandskyddsarbete	34 787	38 300
Snöröjning	33 955	34 780
Övriga utgifter för köpta tjänster	92 609	66 710
Bredband	164 080	142 233
Kabel-TV	49 450	47 106
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	523	288
Försäkringar	67 299	63 875
Samfälligheter	28 800	22 440
Förbrukningsmaterial	26 994	20 839
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 190	131 360

2 210 774

2 091 966

Reparationer

Huskropp	8 993	4 662
Hiss	16 833	11 769
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 163	13 074
Övriga installationer	7 419	0
Markytor	9 093	26 558
Skadedjur	550	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	44 745	5 530
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 375	0
VA & sanitet, installationer	81 824	15 446
Värme, installationer	29 125	68 164
El, installationer	38 421	7 726
Brandskador	275	0

241 815

152 929

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	157 125	43 637
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 451	0
Värme, installationer	0	113 125
Ventilation, installationer	0	31 576
VA & sanitet, installationer	0	30 727

181 576

219 065

Totalt fastighetskostnader

2 634 165

2 463 960



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	191 327	177 135
Revision	28 525	30 950
Tele och post	6 596	11 928
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	11 714
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 569
Bankkostnader	1 432	2 121
IT-tjänster	4 204	8 433
Övriga externa tjänster	39 859	20 642
Övriga externa kostnader	800	2 300
Övriga kostnader	0	-2 034
Totalt övriga kostnader	272 741	264 757

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	202 324	184 879
Sociala kostnader	46 549	46 986
	248 873	231 865
Totalt personalkostnader	248 873	231 865

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 603 000	1 603 000
Inventarier, maskiner och installationer	36 354	40 079
	1 639 354	1 643 079
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 639 354	1 643 079

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 123 000	46 123 000
Summa:	46 123 000	46 123 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 18 327 934	- 16 724 934
Årets avskrivning på byggnader	- 1 603 001	- 1 603 000
Utgående avskrivningar	-19 930 935	-18 327 934
Utgående redovisat värde	193 522 065	195 125 066
<i>Varav</i>		
Byggnader	166 712 065	168 315 065
Mark	26 810 000	26 810 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	94 239 000	91 356 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	19 200 000
	110 839 000	110 556 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	107 600 000	107 200 000
Lokaler	3 239 000	3 356 000
	110 839 000	110 556 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	312 854	312 854
Utgående anskaffningsvärden	312 854	312 854
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 174 462	- 134 383
Årets avskrivningar	- 36 354	- 40 079
Utgående avskrivningar	- 210 816	- 174 462
Utgående redovisat värde	102 038	138 392
Not 11. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	81 300	0
Utgående anskaffningsvärden	81 300	0
Utgående redovisat värde	81 300	0
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	156 704	136 975
Förutbetalda kostnader	135 961	155 762
Summa	292 665	292 737
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 454 360	2 099 879
Summa	2 454 360	2 099 879



Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 330 500	7 487 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 902 920	24 412 170
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	5 831 250
Summa	37 233 420	37 730 920

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	Löst 2025-06-12	2,75 %	0	7 387 500
Fastighetslån Stadshypotek	2028-03-30	3,85 %	6 126 598	6 151 598
Fastighetslån SBAB	2030-05-13	3,48 %	5 956 250	5 981 250
Fastighetslån Sparbanken Syd	2027-06-10	2,75 %	6 412 500	6 412 500
Fastighetslån Nordea	2026-09-22	0,85 %	6 185 500	6 185 500
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-01	2,56 %	2 985 000	0
Fastighetslån Swedbank	2029-06-06	4,20 %	5 587 572	5 612 572
Fastighetslån Stadshypotek	2029-06-01	2,80 %	3 980 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			37 233 420	37 730 920
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 330 500	-7 487 500
			30 902 920	30 243 420

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	256 238	240 341
Upplupna räntekostnader	43 167	43 336
Förutbetalda intäkter	498 921	444 656
Upplupna revisionsarvoden	29 000	28 100
Upplupna kostnader	163 702	188 841
Summa	991 028	945 274



Underskrifter

Lomma enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30

Anna Johansson
Ordförande

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 21:50

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 01.05.2026 10:39

DOCUMENT ID:

ryCiUyGAZe

ENVELOPE ID:

Bk0oLJzCZg-ryCiUyGAZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma.pdf

18 pages

SHA-512:

236d65ea810f1605b2672af8fe8ea2d25274a5f3e118ea98d628ea105dfc77f16f6dfd1d6cec23ead6f9d4b7591d92f88936936e0cb4a0792c4e766756e6f867

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Tord Eve Svensson	 Signed	01.05.2026 12:00	eID	
	Authenticated	01.05.2026 11:53	Low	
PER NILSON	 Signed	01.05.2026 19:41	eID	
	Authenticated	01.05.2026 19:37	Low	
Anna Johansson	 Signed	02.05.2026 08:23	eID	
	Authenticated	02.05.2026 08:23	Low	
PETER KURT ANDERS KRIS TENSSON	 Signed	02.05.2026 10:17	eID	
	Authenticated	02.05.2026 10:02	Low	
MATS ARNE ANDERSSON	 Signed	02.05.2026 13:29	eID	
	Authenticated	02.05.2026 13:28	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSS ON	 Signed	04.05.2026 21:50	eID	
	Authenticated	03.05.2026 09:37	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 2025 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 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



**Revisionsberättelse Brf Kompassen i
Lomma 2025.pdf**

(97769 byte)
SHA-512: 89ca3927298f2276638df1ce91b22a67a438a
5f008297f94f4548cfb2408114ed9c9f8c7e5eba8d2727
7b929592b78cc77b23517b544be75fa0a6aedab15b599

Underskrifter

2026-05-04 21:51:19 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

ce9c0f317c9091ad7827dbdfb4d4e34cf337cfd2e40c319ddc81de38f6dd56fad8eab13deb14b0c70d64081bc551b213f0c41bbfb364512e6a8c8346299ed82a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 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 en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

