

Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kompassen i Lomma
769619-1407
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

C

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kompassen i Lomma, 769619-1407, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jens Larsen	Ordförande	2021
Susanne Bergström	Ledamot	2020
Anna Johansson	Ledamot	2021
Hampus Äqvist	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Marianne Axelsson Ståhl	Suppleant	2020
Håkan Andersson	Suppleant	2020
Ylwa Avellén	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------	----------------------	------

Valberedning

Mats Andersson		2020
Peter Kristensson		2020

Firmateckning

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

C J.B.

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 parkeringsplatser samt 6 mc-platser 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
- varav bostadsrättsarea:	5 541 kvm
Total garagearea:	765 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-05-25

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	Teknisk förvaltning
Telia	Kabel-TV & Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Avfallshantering sorterat avfall
Örestads Bevakning	Jour
Lawes	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Egain	Energioptimering
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Spolarna	Serviceavtal spolning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 108 602 kr och planerat underhåll för 153 330 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-08-07 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 804 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 145 kr per kvm.

C. J. L.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 101 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar 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 den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 558	3 520	3 482	3 463
Resultat efter finansiella poster	-832	-838	-886	-778
Förändring av underhållsfond	651	751	745	800
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	132	14	-28	25
Soliditet %	80	80	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	495	488	488	488
Driftskostnad, kr / kvm	267	277	257	247
Ränta, kr / kvm	120	124	138	156
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	145	145	145	144
Lån, kr / kvm	7 181	7 299	7 413	7 616
Snittränta (%)	1,67	1,70	1,87	2,05

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

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

C J.R.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	167 330 000	3 386 579	-5 111 997	-838 088
Disposition enligt föreningsstämma			-838 088	838 088
Avsättning till underhållsfond		804 000	-804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-153 329	153 329	
Årets resultat				-832 275
Vid årets slut	167 330 000	4 037 250	-6 600 756	-832 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 950 085
Årets resultat före fondförändring	-832 275
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 329
Summa över/underskott	-7 433 031

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 433 031**

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

L 7.9.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 251 257	3 200 142
Övriga rörelseintäkter	3	307 015	319 911
Summa rörelseintäkter		3 558 272	3 520 053
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 743 638	-1 686 760
Övriga externa kostnader	7	-185 455	-204 876
Personalkostnader	8	-183 921	-175 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 615 024	-1 603 001
Summa rörelsekostnader		-3 728 038	-3 669 826
Rörelseresultat		-169 766	-149 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 677	-688 492
Summa finansiella poster		-662 509	-688 315
Resultat efter finansiella poster		-832 275	-838 088
Årets resultat		-832 275	-838 088

C 7A.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	203 140 067	204 743 068
Inventarier, maskiner och installationer	11	78 147	135 254
Summa materiella anläggningstillgångar		203 218 214	204 878 322
Summa anläggningstillgångar		203 218 214	204 878 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 173	-
Övriga fordringar		19 108	20 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 656	69 074
Summa kortfristiga fordringar		104 937	89 297
Kassa och bank	13	1 023 771	969 644
Summa omsättningstillgångar		1 128 708	1 058 941
SUMMA TILLGÅNGAR		204 346 922	205 937 263

L 72.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 330 000	167 330 000
Underhållsfond		4 037 250	3 386 579
Summa bundet eget kapital		171 367 250	170 716 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 600 756	-5 111 997
Årets resultat		-832 275	-838 088
Summa fritt eget kapital		-7 433 031	-5 950 085
Summa eget kapital		163 934 219	164 766 494
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	32 481 442	40 316 942
Summa långfristiga skulder		32 481 442	40 316 942
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	7 310 500	125 000
Leverantörsskulder		127 896	244 235
Skatteskulder		3 229	5 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	489 636	478 642
Summa kortfristiga skulder		7 931 261	853 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 346 922	205 937 263

E.P.R.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-169 766	-149 773
Avskrivningar	1 615 024	1 603 001
	1 445 258	1 453 228
Erhållen ränta	168	177
Erlagd ränta	-662 677	-688 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	782 749	764 913
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 640	-43 139
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-108 066	-130 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	659 043	591 035
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	45 084	-135 254
Kassaflöde från investeringsverksamheten	45 084	-135 254
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 000 000	6 325 108
Amortering av låneskulder	-6 650 000	-6 956 346
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-631 238
Årets kassaflöde	54 127	-175 457
Likvida medel vid årets början	969 644	1 145 101
Likvida medel vid årets slut	1 023 771	969 644

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

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

E. J. R.

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 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 743 175	2 703 779
Hyror p-platser/garage	508 082	496 363
Summa	3 251 257	3 200 142

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	154 800	154 800
Vatten	103 859	99 426
Överlåtelseavgifter	5 690	6 756
Övriga intäkter	42 666	27 248
Försäkringsersättningar	-	31 681
Summa	307 015	319 911

C. J. R.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	14 044
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 938	22 213
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	13 025
VA & sanitet, installationer	22 360	16 402
Värme, installationer	569	4 106
Ventilation, installationer	35 901	4 791
El, installationer	1 144	-
Hiss	10 302	5 845
Övriga installationer	-	4 435
Huskropp	8 151	1 369
Markytor	6 500	-
P-platser/garage	-	9 459
Vattenskador	-	1 369
Skadedjur	2 738	-
Summa	108 602	97 057

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	109 080	-
VA & sanitet, installationer	44 250	-
Markytor	-	53 194
Summa	153 330	53 194

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	73 470	70 410
Teknisk förvaltning	180 322	180 803
Besiktningkostnader	45 489	37 542
Bevakningskostnader	4 200	-
Snöröjning	16 423	31 946
Serviceavtal	32 117	35 316
Förbrukningsinventarier	-	18 063
Förbrukningsmaterial	16 030	55 666
Övriga utgifter för köpta tjänster	72 729	47 077
El	200 028	192 270
Uppvärmning	290 968	344 665
Vatten och avlopp	225 458	210 633
Avfallshantering	120 041	114 734
Försäkringar	42 263	37 403
Systematiskt brandskyddsarbete	4 231	2 519
Bredband	155 624	155 620
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 314	1 843
Summa	1 481 706	1 536 509

Egr.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	3 486	-
Kostnader för transportmedel	-	563
Kontorsmateriel och trycksaker	948	748
Tele och post	3 630	3 592
Förvaltningskostnader	145 341	146 569
Revision	15 300	14 250
Jurist- och advokatkostnader	-	23 726
Bankkostnader	2 424	-
Övriga externa tjänster	13 125	13 813
Övriga externa kostnader	1 200	1 616
Summa	185 455	204 876

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	146 675	137 500
Valberedning	1 998	1 998
Övriga arvoden	-	3 996
Summa	148 673	143 494
Sociala avgifter	35 248	31 695
Summa	183 921	175 189

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 603 001	1 603 001
Inventarier, maskiner och installationer	12 023	-
Summa	1 615 024	1 603 001

E. J. R.

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	186 643 000	186 643 000
-Mark	26 810 000	26 810 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	213 453 000	213 453 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 709 932	-7 106 931
	-8 709 932	-7 106 931
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 603 001	-1 603 001
	-1 603 001	-1 603 001
<i>Utgående avskrivningar</i>	-10 312 933	-8 709 932
Redovisat värde	203 140 067	204 743 068
<i>Varav</i>		
Byggnader	176 330 067	177 933 068
Mark	26 810 000	26 810 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 400 000	82 000 000
Lokaler	3 216 000	3 030 000
Totalt taxeringsvärde	91 616 000	85 030 000
<i>Varav byggnader</i>	75 216 000	70 030 000

E. R.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	135 254	-
	<u>135 254</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	135 254
-Bidrag Naturvårdsverket	-45 084	
	<u>-45 084</u>	<u>135 254</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	90 170	135 254
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 023	-
	<u>-12 023</u>	<u>-</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-12 023	-
Redovisat värde	78 147	135 254

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	66 656	69 074
Summa	66 656	69 074

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 023 771	969 644
Summa	1 023 771	969 644

E. P.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 310 500	125 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	32 481 442	500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	39 816 942
Summa	39 791 942	40 441 942

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	39 791 942	40 441 942
Summa	39 791 942	40 441 942

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,75 %	2025-06-12	7 387 500	-	-	7 387 500
Swedbank	1,09 %	2021-06-23	6 637 572	-	100 000	6 537 572
SBAB	1,72 %	2023-04-06	6 293 870	-	25 000	6 268 870
SBAB	1,54 %	2020-09-18	7 185 500	-	-	7 185 500
Swedbank	1,55 %	2022-04-25	6 412 500	-	-	6 412 500
Swedbank		Löst	6 525 000	-	6 525 000	-
Nordea	1,15 %	2024-05-22	-	6 000 000	-	6 000 000
Summa			40 441 942	6 000 000	6 650 000	39 791 942

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	178 926	174 633
Upplupna räntekostnader	31 017	35 101
Förutbetalda intäkter	191 549	171 075
Upplupna revisionsarvoden	15 300	15 000
Upplupna driftskostnader	72 844	82 833
Summa	489 636	478 642

Not 17 Ställda säkerheter

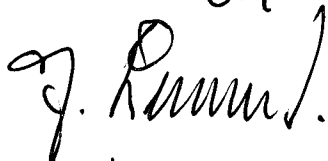
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	46 123 000	46 123 000
Summa ställda säkerheter	46 123 000	46 123 000

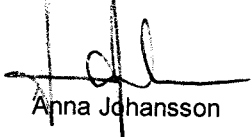
C. P. R.

Underskrifter

Lomma, 2020-04-15



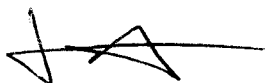
Jens Larsen
Styrelseordförande



Anna Johansson



Susanne Bergström



Hampus Åqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



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 2019.

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 2019 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. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten behandlar förlusten 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 tryggande 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 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 räkenskaper. 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 den 27 april 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 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 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 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

