

ÅRSREDOVISNING

2019/2020

Bostadsrättsföreningen

Kompassen 9 i Kalmar

769621-8457

PH Konsult & Förvaltning AB

Bostadsrättsföreningen Kompassen 9 i Kalmar

Datum: Onsdag 18 november 2020

Plats: Via Teams

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman samt anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
6. Fastställande av denna dagordning
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen 2019/2020
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt hur vinsten eller förlusten skall användas
9. Frågan om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
10. Fråga om arvoden åt styrelsen
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisorer och suppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden vilka skall behandlas av stämman eller ev. motioner.
15. Stämmans avslutning

Årsredovisning

Brf Kompassen 9 i Kalmar

769621-8457

Styrelsen för Brf Kompassen 9 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Ordinarie styrelseledamöter:

Joachim Peters, ordf.

Madeleine Herrmann

Ewa Thunberg

Stefan Johansson

Suppleant

Nanny Harrén

Samtliga ledamöter och suppleant är på valbar plats.

Revisor

Inga-May Petersson

Firmateckning.

Två ordinarie ledamöter i förening alternativt extern firmatecknare i förening med ordinarie ledamot.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma 5 december 2019.

Föreningen.

Föreningen registrerades den 3 augusti 2010 hos Bolagsverket.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Kompassen 9 med adress Sparregatan 15 A och C i Kalmar.

På fastigheten finns en byggnad uppförd för bostäder.

Föreningens fastighet förvärvades genom köp av aktiebolaget som ägde fastigheten.

Fastigheten med tillhörande byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar Öland. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg som tillägg i sin fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation, värme och vatten kräver styrelsens tillstånd.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Lägenhetsyta 386 kvm.

Avgift 687 kr / kvm./år

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Taxeringsvärde 2019 var 5.276.000 kr, varav markvärde 2.475.000 kr

Personal och löner

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga löner eller arvoden har utgått till styrelsen.

Inga lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1909-2008	1809-1908	1709-1808	1609-1708	1509-1608
Nettoomsättning	281	287	281	286	287
Resultat efter finansiella poster	-21	18	-180	33	24
Soliditet %	91	90	88	88	88
Kassalikviditet %	1 003	991	1 628	1 050	1 100

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 440 150	14 005	-27 755	17 992	6 444 392
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			17 992	-17 992	0
Årets resultat				-36 418	-36 418
Belopp vid årets utgång	6 440 150	44 005	-39 763	-36 418	6 407 974

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-39 763
Årets resultat	-36 418
Årets fondavsättning enl budget	-30 000
lanspråkstagande av yttre fond	38 750
<i>Summa</i>	<i>-67 431</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-67 431
<i>Summa</i>	<i>-67 431</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	281 091	286 873
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		281 091	286 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-164 828	-153 643
Planerat underhåll		-38 750	0
Övriga kostnader	3	-13 357	-33 299
Löpande reparationer		-19 133	-3 259
Fastighetsavgift		-9 639	-9 359
Avskrivningar	4	-60 000	-60 000
Summa rörelsekostnader		-305 707	-259 560
Rörelseresultat		-24 616	27 313
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 802	-9 321
Summa finansiella poster		-11 802	-9 321
Resultat efter finansiella poster		-36 418	17 992
Resultat före skatt		-36 418	17 992
Årets resultat		-36 418	17 992

BALANSRÄKNING

	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	
Byggnader och mark	6 733 460	6 793 460
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	6 733 460	6 793 460
Summa anläggningstillgångar	6 733 460	6 793 460
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 350	6 970
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	5 350	6 970
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	327 349	366 676
<i>Summa kassa och bank</i>	327 349	366 676
Summa omsättningstillgångar	332 699	373 646
SUMMA TILLGÅNGAR	7 066 159	7 167 106

	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 440 150	6 440 150
Fond för yttre underhåll	44 005	14 005
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 484 155</i>	<i>6 454 155</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-39 763	-27 755
Årets resultat	-36 418	17 992
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-76 181</i>	<i>-9 763</i>
Summa eget kapital	6 407 974	6 444 392
Långfristiga skulder		
	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	625 000	685 000
Summa långfristiga skulder	625 000	685 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	5 975	7 838
Förskottsbetalda avgifter	20 265	20 265
Skatteskulder	-3 518	-2 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 463	12 498
Summa kortfristiga skulder	33 185	37 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 066 159	7 167 106

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter	267 228	266 045
	Värme Kompassen 12	13 663	15 764
	Vattenförbrukning Kompassen 12	0	4 564
	Faktureringsavgifter	200	500
	Summa	281 091	286 873

Not 2	Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsel	-12 139	-12 632
	Fjärrvärme	-74 179	-72 904
	Vatten & Avlopp	-18 022	-20 517
	Sophantering	-14 112	-13 547
	Fastighetsförsäkring	-8 609	-8 063
	Förvaltning	-19 992	-19 992
	Snöröjning	0	-3 613
	Revisionsarvoden	-2 125	-2 375
	Energideklaration	-15 650	0
	Summa	-164 828	-153 643

Not 3	Övriga kostnader	2019/2020	2018/2019
	Tv-avgifter	-8 831	-8 649
	Övriga fastighetskostnader	-1 217	-21 537
	Kreditupplysning	0	-175
	Kontorsmateriel	-69	-53
	Porto	-257	-198
	Kopieringskostnader	-1 434	-1 147
	Bankkostnader	-1 549	-1 540
	Summa	-13 357	-33 299

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2020-08-31	2019-08-31
	Förvärv av fastigheten Kompassen 9	6 957 000	6 957 000
	Bostadsrättsbildning	123 875	123 875
	Lagfart	42 585	42 585
	Akkumulerade avskrivningar	-330 000	-270 000
	Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
	Summa	6 733 460	6 793 460

Not 5	Lån	2020-08-31	2019-08-31
	Swedbank Hypotek 1,55 % Omsättning 20211222	625 000	685 000
	Summa	625 000	685 000

Lånet har amorterats med 60.000 kr

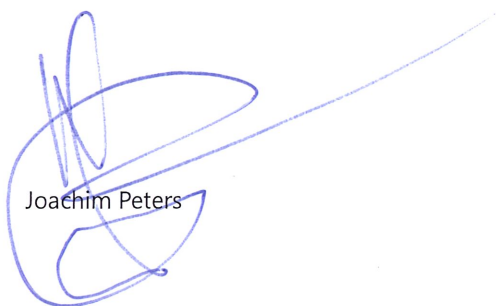
Not 6	Driftsstatistik					
Benämning	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	
Uppvärmning kr/kvm/år	192,17	188,87	192,97	182,85	195,36	
Vatten & avlopp kr/kvm/år	46,69	53,15	45,90	54,87	53,62	
El kr/kvm/år	31,45	32,73	33,83	28,69	30,26	
Sophantering kr/kvm/år	36,56	35,09	34,31	34,28	34,31	

Not 7	Övrig statistik					
Benämning	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	
Årsavgifter / kvm	687	687	687	687	687	
Låneskuld / kvm	1619	1774	2111	2111	2111	
Taxeringsvärde / kvm	13668	13668	10282	10282	10282	
Underhållsfond / kvm	114	36	464	414	337	
Avskrivning / kvm	155	155	155	155	155	

Not 8	Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

UNDERSKRIFTER

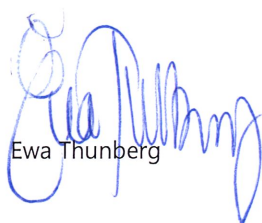
Kalmar 2020



Joachim Peters



Stefan Johansson



Ewa Thunberg



Madeleine Herrmann

Min revisionsberättelse har lämnats



Inga-May Petersson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kompassen 9 i Kalmar. orgnr 769621-8457.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kompassen 9 i Kalmar för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kompassen 9 i Kalmar för år 2019-09-01 – 2020-08-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

2(2)

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Inga-May Petersson

Av föreningen utsedd revisor

		Budget	Budget	Utfall
		2020	2019	2019
		2021	2020	2020
		Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter		260 500	260 500	267 228
Faktureringsavgifter		0	0	200
Fjärrvärme		0	0	13 663
Vatten förbrukning		0	0	0
Summa intäkter		260 500	260 500	281 091
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	Energideklaration	0	0	15 650
4301	Löpande reparationer	10 000	5 000	19 133
4501	Planerat underhåll	0	0	38 750
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		10 000	5 000	73 533
4781	Förvaltning	22 000	22 000	19 992
5164	Snöröjning och halkbekämpning	5 000	5 000	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	1 000	1 000	0
Summa förvaltning, fastighetsskötsel och avgifter		28 000	28 000	19 992
4234	Tvättutrustning	5 000	5 000	0
4611	Fastighetsel	13 000	13 000	12 139
4623	Fjärrvärme	75 000	75 000	74 179
4630	Vatten och avlopp	20 000	20 000	18 022
4640	Avfallshantering, ev. container mm	15 000	15 000	14 112
4711	Försäkring	8 000	8 000	8 609
4760	TV, data	9 000	9 000	8 831
4800	Fastighetsavgift	10 000	10 000	9 639
5190	Övriga fastighetskostnader	2 000	2 000	1 217
6061	Kreditupplysning, UC	200	200	0
6110	Kontorsmaterial	100	100	69
6250	Porto	500	500	257
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	500	500	0
6520	Tryckning, kopiering	1 000	1 000	1 434
Summa löpande driftskostnader		159 300	159 300	148 508
6421	Revisionsarvode	2 500	2 500	2 125
Summa arvode och sociala avgifter		2 500	2 500	2 125
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 549
8410	Räntor	10 000	10 000	11 802
Summa räntor och bankavgifter		12 000	12 000	13 351
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		48 700	53 700	23 582
<i>Från detta belopp avgår amortering med 60 000kr/år</i>				
7821	Avskrivning byggnader	60 000	60 000	60 000
Summa avskrivningar		60 000	60 000	60 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	30 000	30 000	0
Summa avsättning föreningens yttre fond		30 000	30 000	0
Överskott / Underskott		-41 300	-36 300	-36 418
Summa kostnader		260 500	260 500	281 091



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter