

Bostadsrättsföreningen Kompassen i Lomma

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kompassen i Lomma
769619-1407
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

✓

g.R.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kompassen i Lomma, 769619-1407, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jens Larsen	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2021
Susanne Bergström	Ledamot	2021
Anna Johansson	Ledamot	2021
Hampus Åqvist	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Marianne Axelsson Ståhl	Suppleant	2021
Håkan Andersson	Suppleant	2021
Ylwa Avellén	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Mats Andersson
Peter Kristensson

Firmateckning

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

C

J.R.

Fastighetsuppgifter

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

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 Fastighetsservice

Telia

E.on

Kraftringen

Lawes Fastighetsservice

Anticimex

Kone

Spolarna

Fastighetsskötsel

Kabel-TV & bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal spolning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 60 358 kr och planerat underhåll för 59 201 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 820 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 148 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2020, (samt extra föreningsstämma den 12 januari 2021). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

C

J.R.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 99 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 99 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätt 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)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 626	3 558	3 520	3 482
Resultat efter finansiella poster	-568	-832	-838	-886
Förändring av underhållsfond	761	651	751	745
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	292	132	14	-28
Soliditet %	81	80	80	80
Årsavgift för bostadsrätt, kr / kvm	505	495	488	488
Driftskostnad, kr / kvm	255	267	277	257
Ränta, kr / kvm	116	120	124	138
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	148	145	145	145
Lån, kr / kvm	6 978	7 181	7 299	7 413
Snittränta (%)	1,67	1,67	1,70	1,87

Årsavgiftsnivå för bostadsrätt 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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

C

7.A.

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	4 037 250	-6 600 756	-832 275
Disposition enligt föreningsstämma			-832 275	832 275
Avsättning till underhållsfond		820 000	-820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 201	59 201	
Årets resultat				-567 916
Vid årets slut	167 330 000	4 798 049	-8 193 830	-567 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 433 031
Årets resultat före fondförändring	-567 916
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 201
Summa över/underskott	-8 761 746

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-8 761 746
-----------------------------------	-------------------

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

9

7.2

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 325 123	3 251 257
Övriga rörelseintäkter	3	300 639	307 015
Summa rörelseintäkter		3 625 762	3 558 272
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 529 808	-1 743 638
Övriga externa kostnader	7	-200 409	-185 455
Personalkostnader	8	-197 131	-183 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 621 034	-1 615 024
Summa rörelsekostnader		-3 548 382	-3 728 038
Rörelseresultat		77 380	-169 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 387	-662 677
Summa finansiella poster		-645 296	-662 509
Resultat efter finansiella poster		-567 916	-832 275
Årets resultat		-567 916	-832 275

✓

7.8.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	201 537 067	203 140 067
Inventarier, maskiner och installationer	11	60 113	78 147
Summa materiella anläggningstillgångar		201 597 180	203 218 214
Summa anläggningstillgångar		201 597 180	203 218 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		726	19 173
Övriga fordringar		22 300	19 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 943	66 656
Summa kortfristiga fordringar		108 969	104 937
Kassa och bank	13	949 915	1 023 771
Summa omsättningstillgångar		1 058 884	1 128 708
SUMMA TILLGÅNGAR		202 656 064	204 346 922

C

7.12.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 330 000	167 330 000
Underhållsfond		4 798 049	4 037 250
Summa bundet eget kapital		172 128 049	171 367 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 193 830	-6 600 756
Årets resultat		-567 916	-832 275
Summa fritt eget kapital		-8 761 746	-7 433 031
Summa eget kapital		163 366 303	163 934 219
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	32 204 370	32 481 442
Summa långfristiga skulder		32 204 370	32 481 442
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 462 572	7 310 500
Leverantörsskulder		97 231	127 896
Skatteskulder		4 729	3 229
Övriga skulder		-2 984	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	523 843	489 636
Summa kortfristiga skulder		7 085 391	7 931 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 656 064	204 346 922

C

7.R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 380	-169 766
Avskrivningar	1 621 034	1 615 024
	1 698 414	1 445 258
Erhållen ränta	91	168
Erlagd ränta	-645 387	-662 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 053 118	782 749
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 032	-15 640
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 058	-108 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 051 144	659 043
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	45 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 051 144	704 127
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 185 500	6 000 000
Amortering av låneskulder	-7 310 500	-6 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 125 000	-650 000
Årets kassaflöde	-73 856	54 127
Likvida medel vid årets början	1 023 771	969 644
Likvida medel vid årets slut	949 915	1 023 771

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

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

C

g.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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 799 197	2 743 175
Hyror p-platser/garage	525 926	508 082
Summa	3 325 123	3 251 257

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	154 800	154 800
Vatten	81 894	103 859
Överlåtelseavgifter	12 913	5 690
Övriga intäkter	51 032	42 666
Summa	300 639	307 015

C

J.R.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 973	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 945	20 938
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 965	-
VA & sanitet, installationer	12 111	22 360
Värme, installationer	1 911	569
Ventilation, installationer	10 726	35 901
El, installationer	-	1 144
Hiss	-	10 302
Huskropp	1 643	8 151
Markytor	19 084	6 500
Skadedjur	-	2 738
Summa	60 358	108 602

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	109 080
Övrigt, gemensamma utrymmen	59 201	-
VA & sanitet, installationer	-	44 250
Summa	59 201	153 330

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	75 030	73 470
Teknisk förvaltning	182 096	180 322
Besiktningskostnader	22 794	45 489
Bevakningskostnader	1 250	4 200
Snöröjning	6 387	16 423
Serviceavtal	35 192	32 117
Förbrukningsmaterial	8 665	16 030
Övriga utgifter för köpta tjänster	77 713	72 729
El	173 053	200 028
Uppvärmning	248 841	290 968
Vatten och avlopp	240 945	225 458
Avfallshantering	112 751	120 041
Försäkringar	43 947	42 263
Systematiskt brandskyddsarbete	4 125	4 231
Kabel-TV	6 659	-
Bredband	168 557	155 624
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 243	2 314
Summa	1 410 249	1 481 706

↙

g.R.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	3 486
Kostnader för transportmedel	899	-
Resekostnader	563	-
Kontorsmateriel och trycksaker	539	948
Tele och post	4 411	3 630
Förvaltningskostnader	143 719	145 341
Revision	16 325	15 300
Bankkostnader	1 380	2 424
Övriga externa tjänster	16 656	13 125
Övriga externa kostnader	15 917	1 200
Summa	200 409	185 455

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	146 960	146 675
Valberedning	-	1 998
Övriga arvoden	3 996	-
Summa	150 956	148 673
Sociala avgifter	46 175	35 248
Summa	197 131	183 921

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 603 000	1 603 001
Inventarier, maskiner och installationer	18 034	12 023
Summa	1 621 034	1 615 024

7 R.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	186 643 000	186 643 000
-Mark	26 810 000	26 810 000
Utgående anskaffningsvärden	213 453 000	213 453 000
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-10 312 933	-8 709 932
	-10 312 933	-8 709 932
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 603 000	-1 603 001
	-1 603 000	-1 603 001
Utgående avskrivningar	-11 915 933	-10 312 933
 Redovisat värde	201 537 067	203 140 067
 Varav		
Byggnader	174 727 067	176 330 067
Mark	26 810 000	26 810 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	88 400 000	88 400 000
Lokaler	3 216 000	3 216 000
Totalt taxeringsvärde	91 616 000	91 616 000
Varav byggnader	75 216 000	75 216 000

5

72.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	90 170	135 254
	90 170	135 254
 <i>Årets anskaffningar</i>		
Bidrag Naturvårdsverket	-	-45 084
	-	-45 084
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	90 170	90 170
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 023	-
	-12 023	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 034	-12 023
	-18 034	-12 023
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-30 057	-12 023
 Redovisat värde	60 113	78 147

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	85 943	66 656
Summa	85 943	66 656

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	949 915	1 023 771
Summa	949 915	1 023 771

72.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 462 572	7 310 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 018 870	32 481 442
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 185 500	-
Summa	38 666 942	39 791 942

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	38 666 942	39 791 942
Summa	38 666 942	39 791 942

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	6 537 572	-	100 000	6 437 572
SBAB	1,72 %	2023-04-06	6 268 870	-	25 000	6 243 870
SBAB	Lån löst	Lån löst	7 185 500	-	7 185 500	-
Nordea	0,85 %	2026-09-22	-	6 185 500	-	6 185 500
Swedbank	1,55 %	2022-04-25	6 412 500	-	-	6 412 500
Nordea	1,15 %	2024-05-22	6 000 000	-	-	6 000 000
Summa			39 791 942	6 185 500	7 310 500	38 666 942

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	193 135	178 926
Upplupna räntekostnader	32 816	31 017
Förutbetalda intäkter	196 958	191 549
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 300
Upplupna driftskostnader	84 934	72 844
Summa	523 843	489 636

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	46 123 000	46 123 000
Summa ställda säkerheter	46 123 000	46 123 000

7.2

Underskrifter

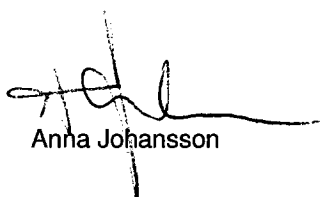
Lomma, 2021 -04-14



Jens Larsen
Styrelseordförande



Susanne Bergström



Anna Johansson



Hampus Åqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-16
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 2020.

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 2020 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.



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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 14/4 2021

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 driftkostnader, 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

