

# Årsredovisning 2022

BRF KOMPASSEN I MALMÖ

769613-9398



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOMPASSEN I MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-02-27.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten Flaggskepparen 4 har en tomtareal om 894 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens gatuadress: Vimpelgatan 37,39,41, 211 14 Malmö

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Frédéric Martin	Ordförande
Arash Azizi	Ledamot
Magnus Grunnon	Ledamot
Lena Lundh	Ledamot
Maricar H Sandoval	Ledamot
Peter Sundén	Ledamot
Kevin Pruszynski	Ledamot

### VALBEREDNING

Susanne Eckhoff

Viktor Johansson

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter tillsammans.



## FÖRVALTNING

Nabo Group AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

## REVISORER

Till auktoriserad revisor valdes KPMG AB.

Till internrevisor valdes på ett år enhälligt Martin Andersson.

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Flaggskepparen 4 har en tomtareal om 894 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens gatuadress: Vimpelgatan 37, 39, 41, 211 14 Malmö

Byggnads- och värdeår är 2006/2007. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 611 kvm och 1 lokal om 57 kvm. Till fastigheten hör också 4 garageplatser, 12 dubbelgarage och 3 carportar.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

5 stycken 2 rum och kök

11 stycken 3 rum och kök

2 stycken 4 rum och kök

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-03 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-02-10.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### FÖRENINGSTÄMMAN

Ordinarie föreningsstämma genomfördes på Brf Kompassens takterass torsdagen den 19 maj. 10 loft var representerade.

### UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och som sträcker sig fram till 2030. Inget annat större underhållsarbete är planerat.

## 2022

Nya porttelefoner och kameror installerades och togs i drift. Arbetet utfördes av Nocab Säkerhet AB.

Femårigt serviceavtal tecknades med T Center gällande garagehissarna.

En extra amortering om en miljon kronor gjordes på föreningens bolån.

Avtalet om bredband och tv med Telia förhandlades om efter att offerter begärts in från andra bolag. Hastigheten på bredbandet höjdes från 100/100 till 1000/1000 Mbit/s utan att föreningens avgift påverkades. Medlemmarna fick nya routrar, tv-boxar och fjärrkontroller.

En trädgårdsgrupp bildades och en arbetsbeskrivning togs fram.

Arbetet med att installera laddboxar för elbilar har pausats på grund av det osäkra omvärlds- och ränteläget. Statligt bidrag från Naturvårdsverket för installation är säkrat fram till mitten av 2023.

Löpande kontroll och underhåll har utförts på hissar, värmeanläggning, rökluckor, rökdetektorer, garagehissar och -portar.

Hissen på Vimpelgatan 41 skadades i samband med renoveringsarbete i ett av loften i maj. Skadorna åtgärdades och hissen besiktigades utan att föreningen belastades ekonomiskt.

Styrelsen har tagit fram rutiner för att kunna bötfälla felparkerade bilar på föreningens mark.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 15 procent inför 2023, främst till följd av ökade el-, fjärrvärme- och räntekostnader.

Gemensamma städdagar genomfördes i god anda vår och höst.

Vi hade vår årliga kräftskiva augusti där alla medlemmar var välkomna.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 451 824	1 446 036	1 429 040	1 495 609
Resultat efter fin. poster	-288 758	69 260	122 613	126 175
Soliditet, %	72	71	71	71
Yttre fond	542 493	490 600	490 600	447 309
Taxeringsvärde	49 699 000	44 217 000	44 217 000	44 217 000
Bostadsyta, kvm	1 610	1 610	1 610	1 610
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	678	702
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 949	12 645	12 711	12 786
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	0,69	0,82	0,96
Belåningsgrad, %	28,03	29,50	29,52	30,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	50 200 000	-	-	50 200 000
Fond, yttre underhåll	490 600	-	51 893	542 493
Balanserat resultat	328 474	69 260	-51 893	345 842
Årets resultat	69 260	-69 260	-288 758	-288 758
<b>Eget kapital</b>	<b>51 088 335</b>	<b>0</b>	<b>-288 758</b>	<b>50 799 577</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	345 842
Årets resultat	-288 758
Totalt	<u>57 084</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	114 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-151 875
Balanseras i ny räkning	94 959
	<u>57 084</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 451 824	1 446 031
Rörelseintäkter		125 091	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 576 915</b>	<b>1 446 031</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 020 475	-715 157
Övriga externa kostnader	8	-80 871	-99 537
*Personalkostnader	9	-137 028	-52 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 964	-372 062
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 610 338</b>	<b>-1 239 124</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-33 423</b>	<b>206 907</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 256	4 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-264 591	-141 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 335</b>	<b>-137 646</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-288 758</b>	<b>69 261</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-288 758</b>	<b>69 261</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	68 636 878	69 008 842
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 636 878</b>	<b>69 008 842</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 636 878</b>	<b>69 008 842</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	29 093
Övriga fordringar	12	126 125	3 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 405	45 410
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>166 530</b>	<b>78 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 791 669	2 710 977
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 791 669</b>	<b>2 710 977</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 958 199</b>	<b>2 789 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 595 077</b>	<b>71 798 127</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 200 000	50 200 000
Fond för yttre underhåll		542 493	490 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 742 493</b>	<b>50 690 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		345 842	328 474
Årets resultat		-288 758	69 260
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>57 084</b>	<b>397 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 799 577</b>	<b>51 088 335</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	12 348 000	13 779 000
Övriga långfristiga skulder		50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 398 000</b>	<b>13 829 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 890 000	6 579 000
Leverantörsskulder		191 573	61 472
Skatteskulder		3 540	4 671
Övriga kortfristiga skulder		348	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	312 039	235 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 397 500</b>	<b>6 880 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 595 077</b>	<b>71 798 127</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kompassen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,57 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	124 554	0
Hysesintäkt bredband	50 580	48 384
Hysesintäkter garage	45 600	45 600
Hysesintäkter, lokaler	109 620	100 255
Hysesintäkter, p-platser	135 000	135 000
Årsavgifter, bostäder	1 092 336	1 092 342
Övriga intäkter	19 225	24 450
<b>Summa</b>	<b>1 576 915</b>	<b>1 446 031</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	10 696	19 808
Fastighetsskötsel	12 357	19 533
Fönsterputsning	42 551	0
Snöskottning	0	1 595
Trädgårdsarbete	12 833	465
Övrigt	1 530	5 477
<b>Summa</b>	<b>79 967</b>	<b>46 878</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	23 110	0
Dörrar och lås/porttele	78 586	3 230
El	4 586	0
Fönster	0	16 244
Försäkringsskador	121 088	36 438
Garage och p-platser	11 100	23 287
Gård/markytor	0	879
Hissar	16 474	7 442
Lokaler	0	410
Reparationer	2 734	0
Soprum/miljöanläggning	4 235	0
VA	0	18 750
Ventilation	0	14 618
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 845
<b>Summa</b>	<b>261 913</b>	<b>131 143</b>

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	151 875	0
Ventilation	0	62 107
<b>Summa</b>	<b>151 875</b>	<b>62 107</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	100 531	77 121
Sophämtning	38 212	32 706
Uppvärmning	170 570	164 270
Vatten	59 055	57 017
<b>Summa</b>	<b>368 368</b>	<b>331 114</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	72 022	56 094
Fastighetsförsäkringar	16 999	16 389
Fastighetsskatt	50 332	52 432
Samfällighet	19 000	19 000
<b>Summa</b>	<b>158 353</b>	<b>143 914</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	36 768	35 232
Förbrukningsmaterial	9 562	10 865
Juridiska kostnader	6 375	0
Konsultkostnader	0	7 438
Programvaror	2 548	3 361
Revisionsarvoden	15 676	15 200
Övriga förvaltningskostnader	9 942	27 441
<b>Summa</b>	<b>80 871</b>	<b>99 537</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	-1 535	15 868
Sociala avgifter	32 727	12 520
Styrelsearvoden	105 836	23 980
<b>Summa</b>	<b>137 028</b>	<b>52 368</b>

\*Inför bokslutet 2021 bokades inte hela arvodet upp som faktiskt utbetalades, vilket medför att delar av arvodet rörande 2021 belastar 2022. Därav väsentligt högre kostnad år 2022.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	264 459	141 856
Övriga räntekostnader	132	59
<b>Summa</b>	<b>264 591</b>	<b>141 915</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	72 733 142	72 733 142
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>72 733 142</b>	<b>72 733 142</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 724 300	-3 352 238
Årets avskrivning	-371 964	-372 062
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 096 264</b>	<b>-3 724 300</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>68 636 878</b>	<b>69 008 842</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 246 600</i>	<i>7 246 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 715 000	26 637 000
Taxeringsvärde mark	15 984 000	17 580 000
<b>Summa</b>	<b>49 699 000</b>	<b>44 217 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	3 620
Skattekonto	1 571	185
Övriga fordringar	124 554	0
<b>Summa</b>	<b>126 125</b>	<b>3 805</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	11 415	10 997
Försäkringspremier	14 874	14 025
Förvaltning	9 349	9 192
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 767	11 196
<b>Summa</b>	<b>40 405</b>	<b>45 410</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2024-06-28	0,72 %	6 889 000	6 949 000
SEB	2023-06-28	3,29 %	6 890 000	6 950 000
SEB	2025-06-28	3,85 %	5 459 000	6 459 000
<b>Summa</b>			<b>19 238 000</b>	<b>20 358 000</b>

*Varav kortfristig del* 6 890 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	0
El	11 867	12 452
Förutbetalda avgifter/hyror	134 003	119 245
Sociala avgifter	22 943	12 520
Upplupet	0	15 868
Uppvärmning	29 225	30 444
Utgiftsräntor	16 364	4 389
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 637	40 615
<b>Summa</b>	<b>312 039</b>	<b>235 533</b>



NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Arash Azizi

\_\_\_\_\_  
Frédéric Martin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Magnus Grunnon

\_\_\_\_\_  
Lena Lundh

\_\_\_\_\_  
Maricar H Sandoval

\_\_\_\_\_  
Peter Sundén

\_\_\_\_\_  
Kevin Pruszyński

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Internrevisor  
Martin Andersson  
Revisor

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.05.2023 09:25

SENT BY OWNER:  
Julia Kiraly Åkesson · 11.05.2023 16:19

DOCUMENT ID:  
B1eEYY\_qV2

ENVELOPE ID:  
HkNYKdcN3-B1eEYY\_qV2

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 - Brf Kompassen i Malmö.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KEVIN PRUSZYNSKI kevin.pruszynski@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 16:21 11.05.2023 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/29) IP: 81.235.156.59
2. Frédéric Martin frederic.14.martin@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 16:21 11.05.2023 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/14) IP: 78.71.163.31
3. ARASH AZIZI arashazizi74@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 16:24 11.05.2023 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/22) IP: 212.242.37.232
4. LENA LUNDH lenalundh@yahoo.se	Signed Authenticated	11.05.2023 16:28 11.05.2023 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/14) IP: 81.235.184.146
5. MARICAR H SANDOVAL mar.sand@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 16:34 11.05.2023 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/20) IP: 90.229.228.81
6. MAGNUS GRUNNON magnus.grunnon@kristianstadsbla det.se	Signed Authenticated	11.05.2023 16:37 11.05.2023 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/13) IP: 81.235.184.118
7. PETER SUNDÉN peter.sunden@folkspel.se	Signed Authenticated	11.05.2023 23:22 11.05.2023 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/21) IP: 90.235.9.203
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2023 11:52 12.05.2023 06:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2
9. MARTIN ANDERSSON martin@oceansoul.se	Signed Authenticated	16.05.2023 09:25 16.05.2023 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/20) IP: 147.161.189.86

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

---

RECIPIENT

ACTION\*    TIMESTAMP (CET)

METHOD    DETAILS

---

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

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö, org. nr 769613-9398

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 utvärderar, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 huruvida 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.

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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

### Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 175 år. Detta medför förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den dag som framgår av den digitala underskriften

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

Martin Andersson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2023 09:44

SENT BY OWNER:  
Julia Håkansson · 02.05.2023 16:10

DOCUMENT ID:  
BJYe59AX3

ENVELOPE ID:  
ByWVxq5R7h-BJYe59AX3

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö 2  
022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.05.2023 16:26 02.05.2023 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208
<b>MARTIN ANDERSSON</b> martin@oceansoul.se	Signed Authenticated	03.05.2023 09:44 02.05.2023 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/20) IP: 213.102.74.101

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed