

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg

Org.nr 749000-0614

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1949–1952 på fastigheterna Kompassen 3, Kompassen 6, Skotet 20 och Skotet 21 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus med 17 uppgångar med adresserna Fiskaregatan 1 A-B, 2 A-B, 3 A-C, 4 A-C, 6 A-B, Väktaregatan 11 A, B, C, D och Sören Falkmansgatan 25, 27 och 29 i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|----------|-------------|--------|-------|------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 6 st | 1 rok | 265,5 m ² |
| | | 60 st | 2 rok | 3 672,5 m ² |
| | | 37 st | 3 rok | 2 619 m ² |
| | | 103 st | | 6 557 m ² |
| Garage | Hysesrätt | 46 st | | |

90



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelse under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen avslutat fasad-, balkong-, fönster- och takbyte. Beräknad kostnad för arbetet beräknas till 22 miljoner kronor + moms. Under 2019 kommer föreningen att fortsätta med värmekonvertering från gas till fjärrvärme.

Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning. Under året har föreningen slutfört tak-fönster – fasad - och balkongreovering. Under året har byte av uppvärmning från gas till fjärrvärme påbörjats. Arbetet fortsätter under 2019,

Stadgeenlig besiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-11-10.

I budgeten för 2019 har satts av 800 000 kr till framtida underhåll.

Under en 10-årsperiod förväntas underhållskostnaderna till ca 12 182 000 000 kr. Av detta kan ca 6 000 000 kr sättas upp på avskrivningsplan och resterande kostnads föras.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 956 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2019 har man beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01. Därefter uppgår avgifterna till 956 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 294 914 kr. Under året har föreningen amorterat 1 159 739 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03. På stämman deltog 13 medlemmar. Nya normal stadgar 2011 version 5 registrerades på bolagsverket 2018-03-28.

Vid årets början hade föreningen 117 st medlemmar. Under året 11 medlemmar avgått och 13 medlemmar tillkommit. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 115 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett.

P



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Thomas Karlsson | ledamot, ordförande |
| Andreas Johansson | ledamot, vice ordförande |
| Josefin Spånér | ledamot, sekreterare |
| Claes Roslund | ledamot |
| Lovisa Johansson | ledamot |
| Alexandra Andersson | ledamot |
| Lars Egerstad | ledamot utsedd av HSB |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Thomas Karlsson, samt ledamoten Josefin Spånér.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Thomas Karlsson, Josefin Spånér, Claes Roslund och Andreas Johansson, två tillsammans.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning AB.

Revisor har varit Benny Christensen samt en revisor från Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma har varit Alexandra Andersson, med Andreas Johansson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettomöskn, tkr | 6 383 | 5 791 | 5 729 | 5 610 | 5 489 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -3 387 | 1 142 | 1 281 | 676 | 675 |
| Soliditet % | 10 | 28 | 29 | 25 | 22 |
| Balansomslutning, tkr | 53 128 | 31 492 | 26 629 | 25 918 | 26 095 |
| Eget kapital, tkr | 5 354 | 8 942 | 7 800 | 6 519 | 5 844 |
| Taxeringsvärde, tkr | 66 426 | 66 426 | 66 426 | 56 584 | 56 584 |
| - varav byggnad, tkr | 46 676 | 46 676 | 46 676 | 41 684 | 41 684 |
| Underhållsfond tkr | 3 968 | 6 305 | 5 455 | 4 958 | 4 296 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 956 | 867 | 858 | 841 | 825 |
| Bankskuld kr/m ² | 6 755 | 3 139 | 2 560 | 2 677 | 2 785 |
| Räntekostnader kr/m ² | 99 | 64 | 72 | 92 | 100 |

P



HSB - där möjligheterna bor

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 116 910 | 6 000 | 6 305 013 | 1 372 074 | 1 142 307 |
| Resultatdisp. Enl stämmobeslut -17 | | | 696 623 | 445 685 | -1 142 307 |
| | | | 7 001 636 | 1 817 759 | |
| Avsättning underhåll 2018 | | | 690 000 | -690 000 | |
| Ianspråk. Yttre fond | | | -3 723 375 | 3 723 375 | |
| Årets resultat | | | | | -3 386 538 |
| Belopp vid årets slut | 116 910 | 6 000 | 3 968 261 | 4 851 134 | -3 386 538 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 851 134 |
| Årets resultat | - 3 386 538 |
| | <u>1 464 596</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | <u>1 464 596</u> |
|---------------------|------------------|

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 968 261 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

9



| Resultaträkning | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 382 700 | 5 791 383 |
| Extra ordinarie intäkter | Not 2 | 201 490 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter | | 6 584 190 | 5 791 383 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -3 866 847 | -3 407 254 |
| Periodiskt underhåll | Not 4 | -3 723 375 | -173 377 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -45 488 | -45 113 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -79 509 | -65 912 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 071 828 | -552 636 |
| Utrangering av tak, fönster och fasad | | -534 344 | 0 |
| Summa rörelsens kostnader | | -9 321 391 | -4 244 292 |
| Rörelseresultat | | -2 737 201 | 1 547 091 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 137 | 12 778 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -652 474 | -417 562 |
| Summa finansiella poster | | -649 337 | -404 783 |
| Årets resultat | | -3 386 538 | 1 142 307 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | -3 386 538 | 1 142 307 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -690 000 | -870 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 3 723 375 | 173 377 |
| Resultat efter fondförändring | | -353 163 | 445 684 |

**Balansräkning****2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | Not 8 | 48 299 696 | 20 129 455 |
| Mark | | 98 020 | 98 020 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 9 | 1 087 436 | 7 066 764 |
| | | <u>49 485 152</u> | <u>27 294 239</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>49 485 152</u> | <u>27 294 239</u> |

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | -250 | 1 120 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 3 458 259 | 3 848 227 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 96 100 | 76 949 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 289 989 | 271 034 |
| | | <u>3 844 098</u> | <u>4 197 330</u> |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 844 098</u> | <u>4 197 330</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

Summa tillgångar**53 329 251** **31 491 569**

8

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*Medlemsinsatser
Upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

| | |
|------------------|------------------|
| 116 910 | 116 910 |
| 6 000 | 6 000 |
| 3 968 261 | 6 305 013 |
| <u>4 091 171</u> | <u>6 427 923</u> |

*Fritt eget kapital*Balanserat resultat
Årets resultat

| | |
|------------------|------------------|
| 4 851 134 | 1 372 074 |
| -3 386 538 | 1 142 307 |
| <u>1 464 596</u> | <u>2 514 382</u> |

Summa eget kapital

| | |
|------------------|------------------|
| <u>5 555 767</u> | <u>8 942 305</u> |
|------------------|------------------|

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

| | | |
|--------|-------------------|-------------------|
| Not 13 | <u>43 192 582</u> | <u>19 777 840</u> |
| | 43 192 582 | 19 777 840 |

*Kortfristiga skulder*Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Fond för inre underhåll
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| Not 14 | 1 102 332 | 801 813 |
| | 1 916 684 | 472 218 |
| | 994 578 | 921 757 |
| Not 15 | 42 937 | 41 201 |
| Not 16 | <u>524 371</u> | <u>534 436</u> |
| | 4 580 902 | 2 771 425 |

Summa skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>47 773 484</u> | <u>22 549 265</u> |
|-------------------|-------------------|

Summa eget kapital och skulder

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| <u>53 329 251</u> | <u>31 491 569</u> |
|--------------------------|--------------------------|

P

**Noter**

| | |
|-------------------|-------------------|
| 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| 2018-12-31 | 2017-12-31 |

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 1,7 |
| Ombyggnader | 2,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 806 133 kr.



| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Eventualförpliktelser | | |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. | | |
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, bostäder | 6 258 158 | 5 682 396 |
| Hyror | 186 951 | 186 798 |
| Elintäkter | 1 080 | 1 080 |
| Övriga intäkter | 67 516 | 52 113 |
| Bruttoomsättning | 6 513 705 | 5 922 387 |
| Avsatt till inre fond | -131 004 | -131 004 |
| | 6 382 700 | 5 791 383 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Återbetalning punktskatt | 201 490 | 0 |
| | 201 490 | 0 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 805 266 | 738 308 |
| Reparationer | 84 706 | 259 261 |
| El | 148 668 | 129 690 |
| Uppvärmning | 1 281 515 | 1 098 877 |
| Vatten | 265 423 | 264 211 |
| Sophämtning | 162 027 | 158 266 |
| Kabel-TV, internet | 277 212 | 277 171 |
| Övriga avgifter | 53 775 | 55 616 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 151 971 | 149 705 |
| Förvaltningsarvoden | 239 388 | 233 220 |
| Övriga driftskostnader | 396 896 | 42 929 |
| | 3 866 847 | 3 407 254 |
| Not 4 Periodiskt underhåll | | |
| Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll | 3 723 375 | 173 377 |
| | 3 723 375 | 173 377 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 9 088 | 8 713 |
| Medlemsavgifter | 36 400 | 36 400 |
| | 45 488 | 45 113 |



| Noter | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 6 | | |
| Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 58 500 | 48 632 |
| Revisorsarvode | 2 000 | 2 000 |
| Sociala kostnader | 19 009 | 15 280 |
| | <u>79 509</u> | <u>65 912</u> |
| Not 7 | | |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 1 071 828 | 552 636 |
| | <u>1 071 828</u> | <u>552 636</u> |

9



| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Not 8 Byggnader | | | | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | | | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2095 | | | | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1975 | | | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 28 502 630 | 28 502 630 | | | |
| Årets investeringar | 29 776 413 | 0 | | | |
| Årets försäljning/ utrangering | -1 835 465 | 0 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 443 578 | 28 502 630 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 373 175 | -7 820 539 | | | |
| Årets avskrivningar | -1 071 828 | -552 636 | | | |
| Årets försäljning/utrangering | 1 301 121 | 0 | | | |
| Utgående avskrivningar | -8 143 882 | -8 373 175 | | | |
| Utgående bokfört värde | 48 299 696 | 20 129 455 | | | |
| Taxeringsvärde för Kompassen 3 & 6, Skotet 19-21 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 46 000 000 | 46 000 000 | | | |
| Byggnad - lokaler | 676 000 | 676 000 | | | |
| | 46 676 000 | 46 676 000 | | | |
| Mark - bostäder | 19 000 000 | 19 000 000 | | | |
| Mark - lokaler | 750 000 | 750 000 | | | |
| | 19 750 000 | 19 750 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 66 426 000 | 66 426 000 | | | |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 066 764 | 0 | | | |
| Årets investering | -5 979 328 | 7 066 764 | | | |
| Utgående anskaffningsvärde värmekonvertering | 1 087 436 | 7 066 764 | | | |
| Not 10 Övriga fordringar | | | | | |
| Skattefordran | 3 525 | 5 791 | | | |
| Skattekonto | 92 575 | 71 158 | | | |
| | 96 100 | 76 949 | | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 289 989 | 271 034 | | | |
| | 289 989 | 271 034 | | | |
| Not 12 Eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 116 910 | 6 000 | 6 305 013 | 1 372 074 | 1 142 307 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 696 623 | 445 685 | -1 142 307 |
| Reservering till yttre underhåll | | | 690 000 | -690 000 | |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll | | | -3 723 375 | 3 723 375 | |
| Överföring till balans. Resultat | | | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -3 386 538 |
| Belopp vid årets slut | 116 910 | 6 000 | 3 968 261 | 4 851 135 | -3 386 538 |



| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
|---|------------------|------------|------------|------------------|-------------------------|
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| SBAB | 013-14-40658-6 | 1,06% | 2019-01-04 | 584 551 | 459 008 |
| Stadshypotek | 12-294620-394110 | 1,57% | 2022-12-30 | 4 410 000 | 90 000 |
| Stadshypotek | 12-294620-414485 | 1,58% | 2023-03-30 | 3 975 840 | 80 320 |
| Stadshypotek | 436064 | 1,53% | 2023-06-30 | 7 462 500 | 150 000 |
| Swedbank Hypotek | 854074432 | 1,81% | 2019-11-25 | 6 195 318 | 95 824 |
| Swedbank Hypotek | 2653277562 | 3,54% | 2022-09-26 | 5 986 649 | 0 |
| Stadshypotek | 12-296686-414337 | 2,78% | 2028-03-30 | 3 325 410 | 67 180 |
| Stadshypotek | 462377 | 1,33% | 2021-10-30 | 4 000 000 | 80 000 |
| Stadshypotek | 466958 | 1,25% | 2020-12-01 | 6 000 000 | 80 000 |
| Swedbank Hypotek | 852957273 | 2,30% | 2025-09-25 | 2 354 646 | 0 |
| | | | | 44 294 914 | 1 102 332 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 43 192 582 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 38 783 254 |
| Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 1 102 332 | 801 813 |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | 44 148 000 | 24 148 000 |
| Not 15 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 18 149 | 14 588 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 19 009 | 15 280 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 5 779 | 11 333 |
| | | | | 42 937 | 41 201 |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 102 651 | 73 878 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 12 600 | 12 600 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 409 120 | 447 958 |
| | | | | 524 371 | 534 436 |
| Not 17 Övriga noter - Händelser efter räkenskapsårets utgång | | | | | |
| Föreningen fortsätter värmekonverteringen från gas till fjärrvärme | | | | | |

9

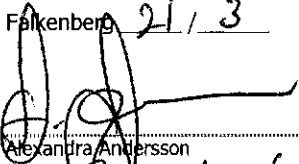


Noter

2018-12-31

2017-12-31

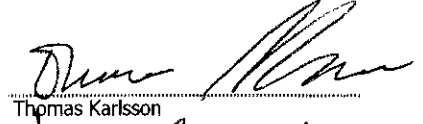
Falkenberg 21 / 3 2019



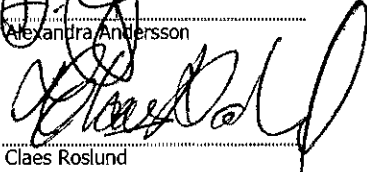
.....
Alexandra Andersson



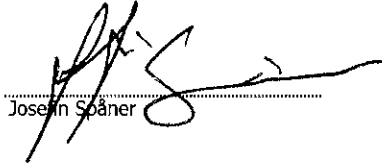
.....
Andreas Johansson



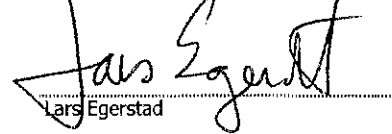
.....
Thomas Karlsson



.....
Claes Roslund



.....
Josefin Späner



.....
Lars Egerstad

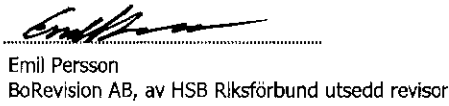


.....
Lovisa Johansson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning



.....
Benny Christensen
Av föreningen vald revisor



.....
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kompassen, org.nr. 749600-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kompassen för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kompassen för räkenskapsåret 2018 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Falkenberg den 8/4 2019



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Benny Christensen
Av föreningen vald revisor