

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kompassen i Falkenberg

Org.nr 749000-0614

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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		

EP



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelse under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen avslutat sin värmekonventering från gas till fjärrvärme. Föreningen har beviljats stöd från Naturvårdsverket med maximalt 1 950 000 kronor för stöd till lokala klimatinvesteringar för åtgärder som ger minskade utsläpp av växthusgaser. Detta enligt beslut från Naturvårdsverket. Under 2018 och 2019 har förening totalt fått ett bidrag på 1 881 578 kronor.

Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning.

Stadgeenlig besiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-10-23.

I budgeten för 2020 har satts av 700 000 kr till framtida underhåll.

Under en 10-årsperiod förväntas underhållskostnaderna till ca 11 386 000 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 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01. 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 43 267 963kr. Under året har föreningen amorterat 1 026 951 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 2019-05-15. På stämman deltog 17 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 115 (117) st medlemmar. Under året 2 medlemmar avgått. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 113 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 18 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Thomas Karlsson	ledamot, ordförande
Andreas Johansson	ledamot, vice ordförande
Lovisa Johansson	ledamot, sekreterare
Claes Roslund	ledamot
Alexandra Andersson	ledamot
Josephine Spåner	ledamot
Benny Christensen	ledamot utsedd av HSB to m 2019-06-17



HSB – där möjligheterna bor

Ny HSB ledamot tillträde under 2020

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Thomas Karlsson, samt ledamöterna Claes Roslund, Andreas Johansson, Lovisa Johansson och Alexandra Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 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 Lars Egerstad, 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, Thomas Karlsson sammankallande.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomsättn, tkr	6 436	6 383	5 791	5 729	5 610
Resultat efter finansiella poster, tkr	346	-3 387	1 142	1 281	676
Soliditet %	11	10	28	29	25
Balansomslutning, tkr	51 482	53 329	31 492	26 629	25 918
Eget kapital, tkr	5 902	5 556	8 942	7 800	6 519
Taxeringsvärde, tkr	86 803	66 426	66 426	66 426	56 584
- varav byggnad, tkr	57 703	46 676	46 676	46 676	41 684
Underhållsfond tkr	3 992	3 968	6 305	5 455	4 958
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	956	956	867	858	841
Bankskuld kr/m ²	6 599	6 755	3 139	2 560	2 677
Räntekostnader kr/m ²	129	99	64	72	92

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 910	6 000	3 968 261	4 851 134	-3 386 538
Överföring.föreg års resultat				-3 386 538	3 386 538
				1 464 596	
Avsättning underhåll 2019			700 000	-700 000	
Ianspråk. Underhåll 2019			-675 844	675 844	
Årets resultat					346 313
Belopp vid årets slut	116 910	6 000	3 992 417	1 440 440	346 313



HSB - där möjligheterna bor

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 440 440
Årets resultat	<u>346 313</u>
	1 786 753

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 786 753
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 992 417 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 435 809	6 382 700
Övriga rörelseintäkter	Not 2	46 403	201 490
Summa rörelsens intäkter		6 482 212	6 584 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 326 578	-3 866 847
Periodiskt underhåll	Not 4	-675 844	-3 723 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 725	-45 488
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 728	-79 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 131 287	-1 071 828
Övriga rörelsekostnader		0	-534 344
Summa rörelsens kostnader		-5 291 162	-9 321 391
Rörelseresultat		1 191 049	-2 737 201
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	3 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 227	-652 474
Summa finansiella poster		-844 736	-649 337
Årets resultat		346 313	-3 386 538
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		346 313	-3 386 538
Reservering till fond för yttre underhåll		-700 000	-690 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		675 844	3 723 375
Resultat efter fondförändring		322 157	-353 163

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	49 546 767	48 299 696
Mark		98 020	98 020
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	1 087 436
		<u>49 644 787</u>	<u>49 485 152</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 644 787</u>	<u>49 485 152</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 950	-250
Avräkningskonto HSB Göta		1 504 448	3 458 259
Övriga fordringar	Not 10	56 639	96 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 864	289 989
		<u>1 836 901</u>	<u>3 844 098</u>

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar		<u>1 836 901</u>	<u>3 844 098</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**51 481 688** **53 329 251**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	116 910	116 910
Upplåtelseavgifter	6 000	6 000
Fond för yttre underhåll	3 992 417	3 968 261
	<u>4 115 327</u>	<u>4 091 171</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 440 440	4 851 134
Årets resultat	346 313	-3 386 538
	<u>1 786 753</u>	<u>1 464 596</u>

Summa eget kapital

5 902 0805 555 767**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>42 343 558</u>	<u>43 192 582</u>
		42 343 558	43 192 582

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		924 405	1 102 332
Leverantörsskulder		663 480	1 916 684
Skatteskulder		595	0
Fond för inre underhåll		1 009 223	994 578
Övriga skulder	Not 13	21 207	42 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>617 140</u>	<u>524 371</u>
		3 236 051	4 580 902

Summa skulder

45 579 60947 773 484**Summa eget kapital och skulder****51 481 688****53 329 251**

OP



Noter

2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**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 anskaffningsvärden 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
Inventarier	20,0

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 1 377 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 privatbostadsrörelsebolag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% 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. P



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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	6 264 204
	Hyror	233 271
	Elintäkter	1 080
	Övriga intäkter	68 258
	Bruttoomsättning	6 566 813
	Avsatt till inre fond	-131 004
	6 435 809	6 382 700
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
	Återbetalning punktskatt	46 403
	46 403	201 490
Not 3	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	830 919
	Reparationer	203 382
	El	106 735
	Uppvärmning	898 325
	Vatten	297 339
	Sophämtning	147 525
	Kabel-TV, internet	276 959
	Övriga avgifter	64 846
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	156 091
	Förvaltningsarvoden	248 919
	Övriga driftskostnader	95 539
	3 326 578	3 866 847
Not 4	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	675 844
	675 844	3 723 375
Not 5	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	19 325
	Medlemsavgifter	36 400
	Övrigt	0
	55 725	45 488



Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	58 430	58 500
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	17 300	0
	Sociala kostnader	23 998	19 009
		<u>101 728</u>	<u>79 509</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 131 287	1 071 828
		<u>1 131 287</u>	<u>1 071 828</u>

P



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2095

1975

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

56 443 578

28 502 630

Årets investeringar

2 378 358

29 776 413

Årets försäljning/utrangering

0

-1 835 465

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

58 821 936

56 443 578

Ingående ackumulerade avskrivningar

-8 143 882

-8 373 175

Årets avskrivningar

-1 131 287

-1 071 828

Årets försäljning/utrangering

0

1 301 121

Utgående avskrivningar

-9 275 169

-8 143 882

Utgående bokfört värde**49 546 767****48 299 696**

Taxeringsvärde för Kompassen 3 & 6, Skotet 19-21

Byggnad - bostäder

57 000 000

46 000 000

Byggnad - lokaler

703 000

676 000

57 703 000

46 676 000

Mark - bostäder

28 000 000

19 000 000

Mark - lokaler

1 100 000

750 000

29 100 000

19 750 000

Taxeringsvärde totalt

86 803 000

66 426 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde

1 087 436

7 066 764

Årets investering

-1 087 436

-5 979 328

Utgående anskaffningsvärde

0

1 087 436

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordran

0

3 525

Skattekonto

56 639

92 575

56 639

96 100

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

266 864

289 989

266 864

289 989

EP



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	013-14-40658-6	1,32%	2020-03-05	226 337	226 337
Stadshypotek	12-294620-394110	1,57%	2022-12-30	4 320 000	90 000
Stadshypotek	414485	1,58%	2023-03-30	3 895 520	80 320
Stadshypotek	436064	1,53%	2023-06-30	7 312 500	150 000
Swedbank Hypotek	854074432	1,95%	2020-02-28	6 114 021	110 628
Swedbank Hypotek	2653277562	3,54%	2022-09-26	5 986 649	0
Stadshypotek	414337	2,78%	2028-03-30	3 258 230	67 180
Stadshypotek	462377	1,33%	2021-10-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek	466958	1,25%	2020-12-01	5 880 060	119 940
Swedbank Hypotek	852957273	2,30%	2025-09-25	2 354 646	0
				43 267 963	924 405

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

42 343 558

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

38 645 938

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

924 405**1 102 332****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

44 148 000

44 148 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 190	18 149
Arbetsgivaravgifter	5 438	19 009
Övriga kortfristiga skulder	10 579	5 779
	21 207	42 937

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	127 167	102 651
Övriga upplupna kostnader	12 600	12 600
Förutbetalda hyror och avgifter	477 373	409 120
	617 140	524 371

EP

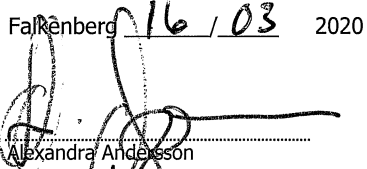


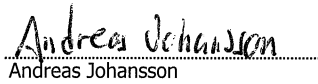
Noter

2019-12-31

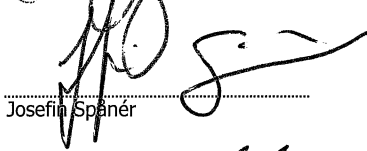
2018-12-31

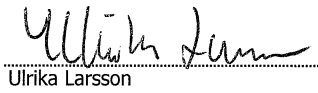
Falkenberg 16 / 03 2020


Alexandra Andersson

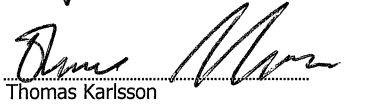

Andreas Johansson


Claes Roslund

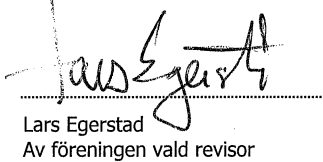

Josefin Spånér


Ulrika Larsson


Lovisa Johansson


Thomas Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lars Egerstad
Av föreningen vald revisor


Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kompassen Falkenberg, org.nr. 749000-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kompassen Falkenberg för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utän 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 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

GP

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kompassen Falkenberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

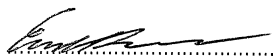
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den 8/4 2020



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kompassen i Falkenberg, org.nr. 749000-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kompassen i Falkenberg för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kompassen i Falkenberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

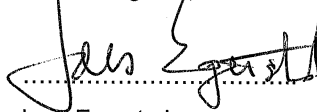
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Falkenberg den 16 / 3 2020



Lars Egerstad

Av föreningen vald revisor