

Brf. Kompassen
Västra hamnen, Malmö

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Kompassen
769613-9398

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
mail@brfkompassen.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kompassen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-27 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-02-10.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Flaggskepparen 4, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Vimpelgatan 37,39,41, 211 14 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jimmy Pennala	Ordförande	2021
Niklas Nilsson	Ledamot	2021
Arash Azizi	Ledamot	2021
Suzanne Benediktsson	Suppleant	2021

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Till auktoriserad revisor valdes KPMG

Till internrevisor valdes på ett år enhälligt Lena Lundh

Valberedning

Peter Sunden
Romeo Vidner

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Service AB Stadsbostäder har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Flaggskepparen 4 har en tomtareal om 894 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Byggnads- och värdeår är 2006/2007.
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett hus med totalt 18 lägenheter och en hyreslokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 4 garageplatser, 12 dubbelgarage och 3 carportar. Den totala boytan uppgår till 1 611 kvm bostadsarea. Lokalytan är 57 kvm.

Lägenhetsfördelning

5 stycken 2 rum och kök
11 stycken 3 rum och kök
2 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27. 13 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsens mål har fortsatt varit att minska föreningens kostnader där så är möjligt.
Under perioden 2018–2019 så har bland annat:

Hyresavtalet för hissmattor avslutats och vilket ger en årlig besparing om ca 8000 kr.

En och samma leverantör har vidare valts för garagehissar och garageportar istället för 2 separata vilket genererar en besparing om ca 5000 kr/år.

Vidare har styrelsen beslutat att from 2019 genomföra 2 årliga utvändiga fönstertvättar istället för 3.
Detta innebär en kostnadsbesparing på ca 12 000 – 15 000 kr/år.

Under 2019 är vidare avtalet med Stadsbostäder uppsagt. Kontraktet har upphört att gälla december 2019. Den årliga kostnaden för fastighetsförvaltning enligt avtal har varit ca 35 000 kr/år samt vidare ca 10 000 kr/år utöver avtal. Totalt genererar detta ca en årlig besparing om 45 000 kr. Under 2020 kommer en utvärdering att ske om föreningen själva kan hantera de åtaganden som uppstår utan ett avtal.

MJ

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och som sträcker sig fram till 2032.

Utfört underhåll

Följande underhåll har skett under 2018–2019:

- Under 2019 har sockeln på hela fastigheten samt det fristående garaget tvättats och målats om.
- Stormskada av markis på fasad är åtgärdat under 2019.
- Normalt underhåll för garagehissar och portar är genomförda under 2019.
- Planenligt underhåll för hissar och värmeanläggning är genomförda under 2019.
- För en av föreningens 2 hissar är en större elektronisk komponent (datorn) bytt under 2018.
- Den centrala cirkulationspumpen för föreningens framledningsvatten är utbytt under 2018.
- Ett nytt matbord är under 2018 införskaffat till takterrassen.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 26 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 2 st överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2015.

Styrelsen har beslutat att sänka avgifterna med 3,35% 2020-01-01.

M

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	702	702	702	702	702
Nettoomsättning	1 496	1 459	1 460	1 446	1 462
Årets resultat	126	89	- 73	176	- 117
Totalt eget kapital	50 896	50 770	50 682	50 755	50 579
Balansomslutning	71 854	71 878	71 872	71 979	72 900
Soliditet	70,8%	70,6%	70,5%	70,5%	69,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	69 753	70 125	70 497	70 869	71 241
Taxeringsv., byggnader och mark	44 217	38 551	38 551	38 551	33 981
Taxeringsvärde, byggnader	26 637	25 605	25 605	25 605	22 200
Låneskuld	20 598	20 718	20 838	20 958	22 078
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 786	12 860	12 935	13 009	13 705
Belåningsgrad	47%	54%	54%	54%	65%
Amortering under året	120	120	120	1 120	120
Räntekostnad, %	0,96%	0,88%	0,81%	0,65%	1,28%
Likvida medel	2 075	1 717	1 350	1 059	1 626
Likviditet	438%	344%	300%	288%	457%
Kassaflöde, kr/kvm	328	276	286	347	219
Avsättning yttre fond, kr/kvm	68	68	68	77	49

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta).



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 200 000	382 934	98 598	88 755	50 770 287
Disp. enligt stämmobeslut			88 755	-88 755	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		114 000	-114 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-49 625			-49 625
Årets resultat				126 175	126 175
Belopp vid årets utgång	50 200 000	447 309	122 978	126 175	50 896 462

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	187 353
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-114 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	49 625
årets vinst	126 175
Summa, till stämmans förfogande	249 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	249 153
Summa	249 153

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

AA

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 495 609	1 459 235
Summa rörelseintäkter		1 495 609	1 459 235
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-689 393	-726 086
Övriga externa kostnader	4	-30 875	-14 750
Personalkostnader och arvoden	5	-81 611	-78 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-372 062	-372 062
Summa rörelsekostnader		-1 173 941	-1 191 290
Rörelseresultat		321 668	267 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 832	4 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 325	-183 253
Summa finansiella poster		-195 493	-179 190
Resultat efter finansiella poster		126 175	88 755
Resultat före skatt		126 175	88 755
Årets resultat		126 175	88 755

ÅÅ

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	69 752 966	70 125 028
Summa materiella anläggningstillgångar		69 752 966	70 125 028
Summa anläggningstillgångar		69 752 966	70 125 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 039	35 660
Summa kortfristiga fordringar		26 039	35 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 074 778	1 717 098
Summa kassa och bank		2 074 778	1 717 098
Summa omsättningstillgångar		2 100 817	1 752 758
SUMMA TILLGÅNGAR		71 853 783	71 877 786

AL

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 200 000	50 200 000
Fond för yttre underhåll		447 309	382 934
Summa bundet eget kapital		50 647 309	50 582 934
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		122 978	98 598
Årets resultat		126 175	88 755
Summa fritt eget kapital		249 153	187 353
Summa eget kapital		50 896 462	50 770 287
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	13 469 000	20 598 000
Summa långfristiga skulder		13 469 000	20 598 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 129 000	120 000
Fond för inre underhåll		50 000	50 000
Leverantörsskulder		74 364	103 965
Skatteskulder		11 017	3 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	223 940	231 827
Summa kortfristiga skulder		7 488 321	509 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 853 783	71 877 786

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,57 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	1 130 206	1 130 206
Hyra lokaler	92 318	90 962
Hyra garage	45 600	45 600
Hyra p-platser	135 000	135 000
Telia Internet/Kabel TV	51 072	51 072
Intäkt El Laddstolpe	1 405	0
Intäkt överlåtelse- och panthantering	5 989	4 542
Övriga ersättningar och intäkter	1 081	1 853
Ersättning försäkringsskador	32 938	0
Summa	1 495 609	1 459 235

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	555 070	568 808
Löpande underhåll, se spec. nedan	84 698	157 278
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	49 625	0
Summa	689 393	726 086
Specifikation driftskostnader		
El	49 407	53 417
Uppvärmning	140 612	138 489
Vatten & avlopp	45 289	41 296
Avfallshantering	28 620	28 567
Snörenhållning och halkbekämpning	4 325	4 995
Tvätt av sopkärl	0	1 654
Avgift samfälligheten	19 000	19 000
Hissbesiktning	1 608	3 863
Brandskydd	0	1 050
Fastighetsförsäkring	15 160	14 695
Telia Internet	61 560	61 593
Fastighetsförvaltning enligt avtal	34 318	33 530
Fastighetsförvaltning utöver avtal	8 513	2 194
Fönsterputsning	24 862	39 000
Entrémattor	2 796	4 550
Serviceavtal	15 826	13 721
Fastighetsskatt lokaler	26 170	19 510
Fastighetsskatt bostäder	24 786	24 066
Förbrukningsmaterial	3 379	2 650
Förbrukningsmaterial trädgård	0	1 956
Förbrukningsinventarier	0	7 895
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 440	6 026
Ekonomisk förvaltning	34 930	33 375
Kostnad överlåtelse- och panthantering	3 773	2 843
Hemsida	1 595	1 485
Administrativa kostnader	7 101	7 388
Summa	555 070	568 808

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll/Rep, material	1 875	6 154
Bostäder	3 126	11 674
Gem utrymme miljöanläggning	2 021	0
Installationer	12 275	0
Installationer värme	0	34 692
Installationer ventilation	0	8 585
Installationer hissar	28 575	66 428
UH/Löpande reparationer Installationer Lås	1 238	0
Uh/Rep Garage o p-plats	0	29 745
Markytor, planteringar	2 650	0
Försäkringsskador	32 938	0
Summa	84 698	157 278

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Planerat Uh/Rep huskropp utvändigt	49 625	0
Summa	49 625	0

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2019	2018
Konsultarvode	12 500	0
Extern revisor	18 375	14 750
Summa	30 875	14 750

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	42 700	40 250
Arvode Husgrupp	19 400	19 400
Sociala avgifter	19 511	18 742
Summa	81 611	78 392

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	372 062	372 062
Summa	372 062	372 062

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	65 486 542	65 486 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 486 542	65 486 542
Ingående avskrivningar	-2 608 114	-2 236 052
Årets avskrivningar	-372 062	-372 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 980 176	-2 608 114
Utgående redovisat värde	62 506 366	62 878 428
Bokfört värde byggnader	62 506 366	62 878 428
Bokfört värde mark	7 246 600	7 246 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	69 752 966	70 125 028
Taxeringsvärden byggnader	26 637 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	17 580 000	17 200 000
Summa	44 217 000	41 000 000

Fastighetsbeteckningar: Flaggskepparen 4
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2007 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 084	12 543
Förutbetald kostnad administration	2 695	2 597
Förutbetald kostnad internet	10 260	10 260
Övriga förutbetalda kostnader	0	10 260
Summa	26 039	35 660

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
Summa	40 000 000	40 000 000

M.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,86%	2020-06-28	7 069 000	60 000
SEB	1,21%	2021-06-28	6 459 000	0
SEB	0,67%	2022-06-28	7 070 000	60 000
Summa			20 598 000	120 000

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.

Låneskulden på balansdagen är 20 598 000 (20 718 000) kronor. Under räkenskapsåret har 120 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 13 469 000 (20 598 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 7 129 000 (120 000) kronor. På balansdagen utgör 120 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 19 998 000 (20 118 000) kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	42 700	40 250
Upplupen ersättning till husgrupp	19 400	19 400
Upplupna sociala avgifter	19 511	18 742
Upplupen räntekostnad	6 245	6 547
Förutbetalda hyror och avgifter	119 064	135 388
Övriga upplupna kostnader	2 021	0
Upplupen kostnad extern revision	15 000	11 500
Summa	223 941	231 827

M

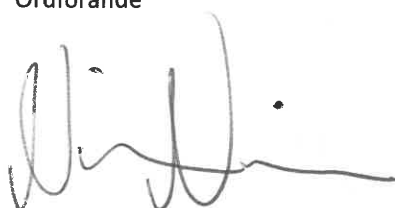
Malmö 2020- 05 - 20



Jimmy Pennala
Ordförande



Arash Azizi



Niklas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö, org. nr 769613-9397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande 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 försumelse 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor