



Brf. Kompassen
Västra hamnen, Malmö

ÅRSREDOVISNING

2020

BRF Kompassen
769613-9398

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

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 2020-01-01 – 2020-12-31. 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
Niklas Nilsson	Ordförande	2022
Neda Feher	Ledamot	2022
Peter Sundén	Ledamot	2022
Arash Azizi	Ledamot	2021
Lena Lundh	Ledamot	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 Martin Andersson

Valberedning

Henrik Östman
Susanne Eckhoff

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

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 2020-05-27. 13 lägenheter var representerade.

Underhåll och underhållsplan

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

År 2021, planerat Energideklaration samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Inget annat är planerat under år 2021.

2020

Löpande underhåll och uppdateringar har genomförts avseende hissar, värmeanläggning, rökluckor, garagehissar och portar. Efter att problemen med våra fjärrkontroller till garagen blivit alltmer frekventa fattade styrelsen beslut om inköp av nya fjärrkontroller till samtliga garageportar.

Taket på föreningens gemensamma takterrass blev skadat i samband med en vårstorm 2020. Efter besiktning konstaterades att hela takbeläggningen behövdes bytas ut. Detta arbete genomfördes under november 2020 på ett sätt som ger föreningen ett säkert och beständigt tak för lång tid framöver.

På initiativ från vår nya trädgårdsansvarige (Sofia Vidner) fattades beslut om att utveckla vår takterrass genom att avsätta en lämplig yta för plantering. Detta har under sommaren gett oss boende möjlighet att skörda allehanda grödor rakt på tallriken, så att säga. Ett vällovligt initiativ som uppskattas mycket av föreningen.

Gemensamma städdagar genomfördes i god anda vår och höst.

Initiativ har också tagits för att etablera after work på takterrassen som ett återkommande inslag i föreningsgemenskapen. Tyvärr blev det bara ett tillfälle 2020 då pandemin begränsade möjligheterna för uppföljare. Styrelsens förhoppning är att detta kan återupptas så snart som möjligt.

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 3 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att sänka avgifterna med 3,35% fr.o.m 1 januari 2020. Avgifterna har dessförinnan varit oförändrade sedan 2015.

Ingen avgiftshöjning är planerad för 2021.

M

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	655	702	702	702	702
Nettoomsättning	1 429	1 496	1 459	1 460	1 446
Årets resultat	123	126	89	- 73	176
Totalt eget kapital	51 019	50 896	50 770	50 682	50 755
Balansomslutning	71 854	71 854	71 878	71 872	71 979
Soliditet	71,0%	70,8%	70,6%	70,5%	70,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	69 381	69 753	70 125	70 497	70 869
Taxeringsv., byggnader och mark	44 217	44 217	38 551	38 551	38 551
Taxeringsvärde, byggnader	26 637	26 637	25 605	25 605	25 605
Låneskuld	20 478	20 598	20 718	20 838	20 958
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 711	12 786	12 860	12 935	13 009
Belåningsgrad	46%	47%	54%	54%	54%
Amortering under året	120	120	120	120	1 120
Räntekostnad, %	0,82%	0,96%	0,88%	0,81%	0,65%
Likvida medel	2 477	2 075	1 717	1 350	1 059
Likviditet	486%	438%	344%	300%	288%
Kassaflöde, kr/kvm	339	328	276	286	347
Avsättning yttre fond, kr/kvm	68	68	68	68	77

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	447 309	122 978	126 175	50 896 462
Disp. enligt stämmobeslut			126 175	-126 175	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		114 000	-114 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-70 709	70 709		-70 709
Årets resultat				122 613	122 613
Belopp vid årets utgång	50 200 000	490 600	205 862	122 613	51 019 075

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	249 152
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-114 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	70 709
årets vinst	122 613
Summa, till stämmans förfogande	328 474

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	328 474
Summa	328 474

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 429 040	1 495 609
Summa rörelseintäkter		1 429 040	1 495 609
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-668 853	-689 393
Övriga externa kostnader	4	-20 512	-30 875
Personalkostnader och arvoden	5	-80 560	-81 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-372 062	-372 062
Summa rörelsekostnader		-1 141 987	-1 173 941
Rörelseresultat		287 053	321 668
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 418	3 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 858	-199 325
Summa finansiella poster		-164 440	-195 493
Resultat efter finansiella poster		122 613	126 175
Resultat före skatt		122 613	126 175
Årets resultat		122 613	126 175

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	69 380 904	69 752 966
Summa materiella anläggningstillgångar		69 380 904	69 752 966
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		69 380 904	69 752 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 990	26 039
Summa kortfristiga fordringar		36 998	26 039
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 476 738	2 074 778
Summa kassa och bank		2 476 738	2 074 778
Summa omsättningstillgångar		2 513 736	2 100 817
SUMMA TILLGÅNGAR		71 894 640	71 853 783

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 200 000	50 200 000
Fond för yttre underhåll		490 600	447 309
Summa bundet eget kapital		50 690 600	50 647 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		205 861	122 978
Årets resultat		122 613	126 175
Summa fritt eget kapital		328 474	249 153
Summa eget kapital		51 019 074	50 896 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 950 000	13 469 000
Summa långfristiga skulder		6 950 000	13 469 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 528 000	7 129 000
Depositioner		50 000	50 000
Leverantörsskulder		96 619	74 364
Skatteskulder		11 690	11 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	239 257	223 940
Summa kortfristiga skulder		13 925 566	7 488 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 894 640	71 853 783

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 2020 1.429 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

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 092 345	1 130 206
Hyra lokaler	93 723	92 318
Hyra garage	45 600	45 600
Hyra p-platser	135 000	135 000
El	1 438	0
Telia Internet/Kabel TV	49 280	51 072
Intäkt andrahandsuthyrning	1 971	0
Intäkt El Laddstolpe	0	1 405
Intäkt överlåtelse- och panthantering	8 484	5 989
Övriga ersättningar och intäkter	1 199	1 081
Ersättning försäkringsskador	0	32 938
Summa	1 429 040	1 495 609

K

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Driftskostnader; se spec. nedan	533 265	555 070
Löpande underhåll, se spec. nedan	64 879	84 698
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	70 709	49 625
Summa	668 853	689 393

Specifikation driftskostnader

El	44 397	49 407
Uppvärmning	134 391	140 612
Vatten & avlopp	50 951	45 289
Avfallshantering	30 843	28 620
Snörenhållning och halkbekämpning	0	4 325
Tvätt av sopkärl	1 793	0
Avgift samfälligheten	19 000	19 000
Hissbesiktning	4 030	1 608
Fastighetsförsäkring	15 801	15 160
Telia Internet	61 845	61 560
Fastighetsförvaltning enligt avtal	0	34 318
Fastighetsförvaltning utöver avtal	0	8 513
Fönsterputsning	29 237	24 862
Entrémattor	0	2 796
Trädgårdsskötsel enligt avtal	1 565	0
Serviceavtal	18 262	15 826
Fastighetsskatt lokaler	26 170	26 170
Fastighetsskatt bostäder	25 722	24 786
Förbrukningsmaterial	14 786	3 379
Förbrukningsinventarier	3 565	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 032	1 440
Ekonomisk förvaltning	34 575	34 930
Kostnad överlåtelse- och pantshantering	5 316	3 773
Hemsida	1 625	1 595
Administrativa kostnader	8 360	7 101
Summa	533 265	555 070

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll/Rep, material	0	1 875
Bostäder	0	3 126
Gemensamma utrymme	471	0
Gem utrymme miljöanläggning	2 089	2 021
Installationer	0	12 275
Installationer ventilation	2 606	0
Installationer hissar	29 880	28 575

m

UH/Löpande reparationer Installationer Lås	2 066	1 238
Uh/Rep Garage o p-plats	8 140	0
Markytor, planteringar	1 295	2 650
Försäkringsskador	18 332	32 938
Summa	64 879	84 698

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

Planerat Uh/Rep huskropp utvändigt	0	49 625
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. terrass, st	70 709	0
Summa	70 709	49 625

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2020	2019
Konsultarvode	5 637	12 500
Extern revisor	14 875	18 375
Summa	20 512	30 875

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 150	42 700
Arvode Husgrupp	14 150	19 400
Sociala avgifter	19 260	19 511
Summa	80 560	81 611

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	372 062	372 062
Summa	372 062	372 062

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

M

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	65 486 542	65 486 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 486 542	65 486 542
Ingående avskrivningar	-2 980 176	-2 608 114
Årets avskrivningar	-372 062	-372 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 352 238	-2 980 176
Utgående redovisat värde	62 134 304	62 506 366
Bokfört värde byggnader	62 134 304	62 506 366
Bokfört värde mark	7 246 600	7 246 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	69 380 904	69 752 966
Taxeringsvärden byggnader	26 637 000	26 637 000
Taxeringsvärden mark	17 580 000	17 580 000
Summa	44 217 000	44 217 000

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

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 582	13 084
Förutbetald kostnad administration	2 695	2 695
Förutbetald Kabel-TV	9 804	0
Förutbetald kostnad internet	0	10 260
Övriga förutbetalda kostnader	10 908	0
Summa	36 990	26 039

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
Summa	40 000 000	40 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,10%	2021-06-28	7 009 000	60 000
SEB	1,21%	2021-06-28	6 459 000	0
SEB	0,67%	2022-06-28	7 010 000	60 000
Summa			20 478 000	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 20 478 000 (20 598 000) kronor. Under räkenskapsåret har 120 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 6 950 000 (13 469 000) kronor.
Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 13 528 000 (7 129 000) kronor. På balansdagen utgör 120 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer omsättas på förfallodagen.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 19 878 000 (19 998 000) kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	47 150	42 700
Upplupen ersättning till husgrupp	14 150	19 400
Upplupna sociala avgifter	19 260	19 511
Upplupen räntekostnad	4 178	6 245
Förutbetalda hyror och avgifter	137 429	119 064
Upplupen kostnad extern revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	2 089	2 021
Summa	239 257	223 940

K

Malmö 2021-05-06



Niklas Nilsson
Ordförande



Arash Azizi



Neda Feher



Peter Sundén



Lena Lundh

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Martin Andersson
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kompassen i Malmö för år 2020 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2019 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2020 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

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 7 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Martina Andersson

Förtroendevald revisor