

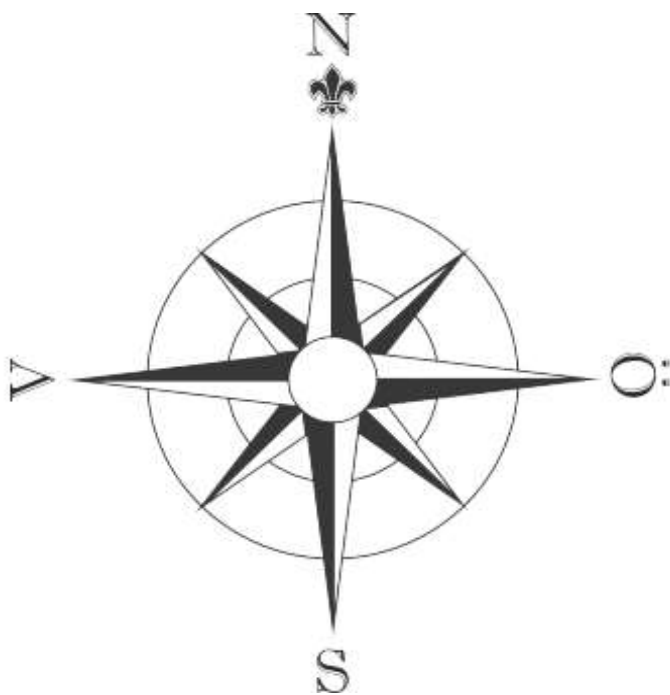
ÅRSREDOVISNING

2022/2023

Bostadsrättsföreningen

Kompassen 9 i Kalmar

769621-8457



PH Konsult & Förvaltning AB

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman samt anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
6. Fastställande av denna dagordning
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen 2022/2023
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt hur vinsten eller förlusten skall användas
9. Frågan om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
10. Fråga om arvoden åt styrelsen
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisorer och suppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden vilka skall behandlas av stämman eller ev. motioner.
15. Stämmans avslutning

[illegible]

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2022/2023

Styrelsen för Brf Kompassen 9 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla bostaden och dess trädgård i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–4	Förvaltningsberättelse
s. 5	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 6	Resultaträkning
s. 7-8	Balansräkning
s. 9-10	Noter
s. 11	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

§1, Brf Kompassen 9 i Kalmar, stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-03

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat tom. ordinarie föreningsstämma
Oscar Granbom, ordförande	2023
Stefan Johansson	2023
Bengt Backman	2023
Styrelsesuppleanter	
Annie Josefsson	2023
Revisor	
Inga-May Pettersson	2023

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening alternativt av extern firmatecknare i förening med ordinarie ledamot.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-12-09



Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar Ölands

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Föreningen äger fastigheten Kalmar Kompassen 9 med följande adresser:

Sparregatan 15C

Föreningen bildades 2010 och köpte fastigheten genom ombildning

1 rok	2 st	
2 rok	2 st	
3 rok	2 st	
<u>4 rok</u>	<u>1 st</u>	
Totalt:	7 st	386 kvm

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022/2023 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett.

Årets taxeringsvärde	5 634 000 kr
Varav markvärde	2 298 000 kr
Varav värde, bostäder	3 336 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1589 kr/lgh för 2023.

BELÅNING				Årlig
Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	amortering
Swedbank	2023-12-28	5,314%	395 000	60 000
			395 000 kr	60 000



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Energideklaration – 2021

Radonmätning – 2022

Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum av föreningens byggnader

Installation och anordning som påverkar husets uppvärmningssystem eller ventilation kräver styrelsens skriftliga tillstånd. Detta kan exempelvis vara byte av köksfläkt, ändring av inställningar för självdragsventilation eller installation av mekanisk frånluft i badrum.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	290 589	289 421	292 673	281 091	286 873
Årsavgift, kr/kvm	692	692	692	692	689
Fjärrvärme, kr/kvm	156	157	208	192	189
Elkostnad, kr/kvm	38	39	36	31	33
VA, kr/kvm	38	43	55	47	53
S:a energikostnad, kr/kvm	232	240	299	270	275
Sophantering, kr/kvm	41	37	36	37	35
Räntekostnad, kr/kvm	37	14	24	31	24
Drift. ex underhåll, kr/kvm	431	411	427	427	398
Taxeringsvärde, kr/kvm	14 596	14 596	13 668	13 668	13 668
Yttre fond, kr/kvm	247	169	91	114	36
Avskrivning, kr/kvm	155	155	155	155	155
Årets resultat, kr	-139 625	-12 147	-2 412	-36 418	17 992
Årets likviditetsöverskott	-79 625	47 853	57 588	23 582	77 992
Total låneskuld, kr	395 000	455 000	565 000	625 000	685 000
Skuldsättning, kr/kvm	1 023	1 179	1 464	1 619	1 775
Nettoskuldsättning, kr/kvm	715	519	617	771	825
Räntekänslighet, %	1,36%	1,57%	1,93%	2,22%	2,39%
Kassabehållning, kr/kvm	308	660	847	848	950
Sparande, kr/kvm	-206	124	149	61	202
Balansomslutning, kr	6 684 974	6 874 163	7 006 820	7 066 159	7 167 106
Soliditet, %	94	93	91	91	90
Likviditet, %	31	54	919	1 003	991

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid året ingång	6 440 150	65 255	-99 842	-12 147	6 393 416
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till yttre fond		30 000	-30 000		
Balanseras i ny räkning			-12 147	12 147	0
Årets resultat, kr				-139 625	-139 625
Belopp vid årets utgång	6 440 150	95 255	-141 989	-139 625	6 253 791

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-141 989 kr
Årets resultat	-139 625 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-30 000 kr
Ianspråkstagande av yttre fond	141 542 kr
Summa	-170 072 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-170 072 kr
Summa	-170 072 kr

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)

RESULTATRÄKNING

		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	290 589	289 421
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		290 589	289 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-166 550	-158 688
Planerat underhåll		-141 542	0
Övriga kostnader	3	-37 052	-28 919
Löpande reparationer		0	-37 903
Fastighetsavgift		-10 698	-10 482
Avskrivningar	4	-60 000	-60 000
Summa rörelsekostnader		-415 842	-295 992
Rörelseresultat		-125 253	-6 571
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 372	-5 576
Summa finansiella poster		-14 372	-5 576
Resultat efter finansiella poster		-139 625	-12 147
Resultat före skatt		-139 625	-12 147
Årets resultat		-139 625	-12 147

BALANSRÄKNING

		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		6 553 460	6 613 460
Summa materiella anläggningstillgångar		6 553 460	6 613 460
Summa anläggningstillgångar		6 553 460	6 613 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 579	5 955
Summa kortfristiga fordringar		12 579	5 955
Kassa och bank			
Kassa och bank		118 935	254 748
Summa kassa och bank		118 935	254 748
Summa omsättningstillgångar		131 514	260 703
SUMMA TILLGÅNGAR		6 684 974	6 874 163

	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 440 150	6 440 150
Fond för yttre underhåll	95 255	65 255
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 535 405</i>	<i>6 505 405</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-141 989	-99 842
Årets resultat	-139 625	-12 147
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-281 614</i>	<i>-111 989</i>
Summa eget kapital	6 253 791	6 393 416
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	395 000	455 000
Förskott från kunder	3 426	3 426
Leverantörsskulder	6 222	6 053
Förskottsbetalda avgifter	22 269	11 254
Skatteskulder	-3 799	-3 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 065	8 813
Summa kortfristiga skulder	431 183	480 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 684 974	6 874 163

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter	2022/2023	2021/2022
	Årsavgifter	267 228	267 228
	Värme Kompassen 12	17 462	16 822
	Vattenförbrukning Kompassen 12	5 799	5 271
	Faktureringsavgifter	100	100
	Summa	290 589	289 421

Not 2	Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
	Fastighetsskötsel	0	-1 844
	Fastighetsel	-14 741	-15 183
	Fjärrvärme	-77 496	-77 612
	Vatten & Avlopp	-20 528	-16 570
	Sophantering	-15 755	-14 155
	Fastighetsförsäkring	-10 591	-9 871
	Förvaltning	-22 508	-21 328
	Snöröjning	-2 681	0
	Revisionsarvoden	-2 250	-2 125
	Summa	-166 550	-158 688

Not 3	Övriga kostnader	2022/2023	2021/2022
	Tv-avgifter	-23 834	-14 366
	Övriga fastighetskostnader	-10 436	-9 468
	Kreditupplysning	0	-175
	Kontorsmateriel	-27	-41
	Porto	-129	-301
	Bolagsverket	-800	-1 000
	Kopieringskostnader	0	-1 688
	Bankkostnader	-1 826	-1 880
	Summa	-37 052	-28 919

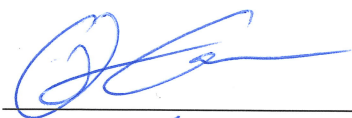
Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2023-08-31	2022-08-31
	Förvärv av fastigheten Kompassen 9	6 957 000	6 957 000
	Bostadsrättsbildning	123 875	123 875
	Lagfart	42 585	42 585
	Ackumulerade avskrivningar	-510 000	-450 000
	Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
	Summa	6 553 460	6 613 460

Not 5	Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
	Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

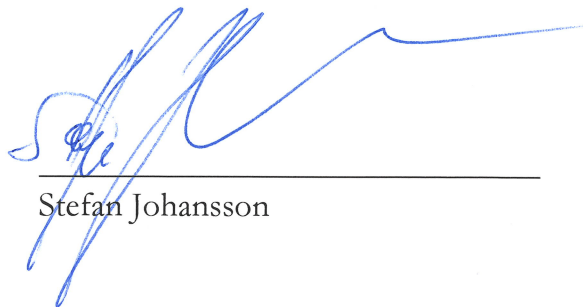
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KOMPASSEN 9 I KALMAR

Kalmar 2023-



Oscar Granbom, ordförande
Granbom



Stefan Johansson



Bengt Backman

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2023-11-10

Inga-May Pettersson
Inga-May Pettersson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kompassen 9 i Kalmar. Org-nr 769621-8457.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kompassen 9 i Kalmar för år 2023-09-01 - 2024-08-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

UTTALANDE:

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 augusti 2023 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kompassen 9 i Kalmar för år 2022-09-01 - 2023-08-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Inga-May Pettersson

Inga-May Petersson

Av föreningen utsedd revisor

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se