

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kompassen

769617-2019

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kompassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kompassen (769617-2019) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen uppfyller inkomstskattelagens kriterier för att utgöra ett privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").

Marken innehåses till fullo av föreningen, som inte ingår i en samfällighet.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens 11 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2 r o k	4	219
3 r o k	5	463
4 r o k	2	266
Summa	11	948

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Väsentliga händelser under det gångna räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång

Under verksamhetsåret 2024 har föreningen investerat i laddstationer till föreningens parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Styrelsen under det gångna verksamhetsåret:

Anders Myrbäck, ordinarie ledamot och styrelseordförande

Eric Johnson, ordinarie ledamot

Ulrik Moberg, ordinarie ledamot

Peter Björk, ordinarie ledamot

Mikael Alexander, ordinarie ledamot

Sofia Stenborg, suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	467	471	426	417
Resultat efter finansiella poster	-119	-72	-97	-98
Soliditet (%)	88	88	87	90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	420	420	393	393
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 776	2 806	2 829	2 183
Sparande per kvm (kr/kvm)	-20	19	-10	-1
Räntekänslighet (%)	624	634	701	541
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	191	224	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	82	90	92

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 696 900	62 700	-1 532 893	-72 199	19 154 508
Disposition av föregående års resultat:			-72 199	72 199	0
Årets resultat				-119 191	-119 191
Belopp vid årets utgång	20 696 900	62 700	-1 605 092	-119 191	19 035 317

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 605 092
årets förlust	-119 191
	-1 724 283
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 724 283
	-1 724 283

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		466 531	471 122
Övriga rörelseintäkter		3 797	41 523
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		470 328	512 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-259 201	-270 648
Övriga externa kostnader		-114 895	-107 796
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 803	-90 346
Summa rörelsekostnader		-473 899	-468 790
Rörelseresultat		-3 571	43 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	1 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 072	-117 879
Summa finansiella poster		-115 620	-116 054
Resultat efter finansiella poster		-119 191	-72 199
Resultat före skatt		-119 191	-72 199
Årets resultat		-119 191	-72 199

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	21 280 225	21 308 968
Inventarier, verktyg och installationer	4	167 393	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 447 618	21 308 968

Summa anläggningstillgångar

21 447 618

21 308 968

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 088	6 088
Övriga fordringar		13 380	13 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 721	29 457
Summa kortfristiga fordringar		48 189	49 520

Kassa och bank

Kassa och bank		230 573	519 944
Summa kassa och bank		230 573	519 944
Summa omsättningstillgångar		278 762	569 464

SUMMA TILLGÅNGAR

21 726 380

21 878 432

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 696 900	20 696 900
Fond för yttre underhåll		62 700	62 700
Summa bundet eget kapital		20 759 600	20 759 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 605 092	-1 532 893
Årets resultat		-119 191	-72 199
Summa fritt eget kapital		-1 724 283	-1 605 092
Summa eget kapital		19 035 317	19 154 508
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 596 889	2 625 888
Summa långfristiga skulder		2 596 889	2 625 888
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 332	34 332
Leverantörsskulder		18 175	33 154
Övriga skulder		149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 518	30 550
Summa kortfristiga skulder		94 174	98 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7, 8, 9	21 726 380	21 878 432

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-119 191	-72 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	99 803	90 346
Betald skatt	2 040	-144

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-17 348 18 003

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-608
Förändring av kortfristiga fordringar	736	-3 229
Förändring av leverantörsskulder	-14 979	23 520
Förändring av kortfristiga skulder	9 672	-32 083

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-21 919 5 603

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-238 453	-48 000
--	----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-238 453 -48 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-28 999	-34 332
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-28 999 -34 332

Årets kassaflöde

-289 371 -76 729

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	519 944	596 673
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

230 573 519 944

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och några styrelsearvoden har inte betalats ut.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 084 087	18 036 087
Inköp	61 844	48 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 145 931	18 084 087
Ingående avskrivningar	-1 211 821	-1 121 475
Årets avskrivningar	-90 587	-90 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 302 408	-1 211 821
Utgående redovisat värde	16 843 523	16 872 266
Bokfört värde byggnader	16 843 523	16 872 266
Bokfört värde mark	4 436 702	4 436 702
	21 280 225	21 308 968

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 847	47 847
Inköp	176 609	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 456	47 847
Ingående avskrivningar	-47 847	-47 847
Årets avskrivningar	-9 216	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 063	-47 847
Utgående redovisat värde	167 393	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som betalas senare än ett år efter balansdagen	2 596 889	2 625 888
	2 596 889	2 625 888

Not 6 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 2 631 221 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 596 889	2 625 888
	2 596 889	2 625 888
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 332	34 332
	34 332	34 332

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 665 000	7 665 000
	7 665 000	7 665 000

Not 8 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Inga eventualförpliktelser under 2024 eller 2023.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det föreligger inga större underhållsbehov eller liknande.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Kalmar

Anders Myrbäck
Ordförande & ledamot

Ulrik Moberg
Ledamot

Eric Johnson
Ledamot

Peter Björk
Ledamot

Mikael Alexander
Ledamot

Sofia Stenborg
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Ann-Charlotte Moberg
Föreningsvald revisor