

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kompassen

769617-2019

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kompassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 innehåller 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 m²
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.

Medlemsinformation

Styrelsen under det gångna verksamhetsåret:

Myrbäck Anders, ordinarie ledamot och styrelseordförande

Eric Johnson, ordinarie ledamot

Ulrik Moberg, ordinarie ledamot

Peter Björk, ordinarie ledamot

Sofia Stenborg, suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	471	426	417	394
Resultat efter finansiella poster	-72	-97	-98	-14
Soliditet (%)	88	87	90	90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	420	393	393	393
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 806	2 829	2 183	2 205
Sparande per kvm (kr/kvm)	19	-10	-1	88
Räntekänslighet (%)	634	701	541	553
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	224	179	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	90	92	96

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 696 900	62 700	-1 435 496	-97 397	19 226 707
Överförs i ny räkning			-97 397	97 397	0
Årets resultat				-72 199	-72 199
Belopp vid årets utgång	20 696 900	62 700	-1 532 893	-72 199	19 154 508

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 532 893
årets förlust	-72 199
	-1 605 092

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 605 092
	-1 605 092

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		471 122	426 092
Övriga rörelseintäkter		41 523	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		512 645	426 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-270 648	-281 813
Övriga externa kostnader		-107 796	-113 447
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-90 346	-88 267
Summa rörelsekostnader		-468 790	-483 527
Rörelseresultat		43 855	-57 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 825	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 879	-39 969
Summa finansiella poster		-116 054	-39 962
Resultat efter finansiella poster		-72 199	-97 397
Resultat före skatt		-72 199	-97 397
Årets resultat		-72 199	-97 397

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	21 308 968	21 351 314
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 308 968	21 351 314
Summa anläggningstillgångar		21 308 968	21 351 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 088	5 480
Övriga fordringar		13 975	14 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 457	26 228
Summa kortfristiga fordringar		49 520	46 309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		519 944	596 673
Summa kassa och bank		519 944	596 673
Summa omsättningstillgångar		569 464	642 982
SUMMA TILLGÅNGAR		21 878 432	21 994 296

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		-1 532 893	-1 435 496
Årets resultat		-72 199	-97 397
Summa fritt eget kapital		-1 605 092	-1 532 893
Summa eget kapital		19 154 508	19 226 707
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 625 888	2 660 220
Summa långfristiga skulder		2 625 888	2 660 220
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 332	34 332
Leverantörsskulder		33 154	9 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 550	63 403
Summa kortfristiga skulder		98 036	107 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7, 8, 9	21 878 432	21 994 296

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-72 199	-97 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	90 346	88 267
Betald skatt	-144	2

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

18 003 -9 128

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-608	-5 480
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 229	-1 603
Förändring av leverantörsskulder	23 520	-39 632
Förändring av kortfristiga skulder	-32 083	19 756

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 603 -36 087

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-48 000	-512 105
--	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-48 000 -512 105

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	659 750
Amortering av lån	-34 332	-34 332

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-34 332 625 418

Årets kassaflöde

-76 729 77 226

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	596 673	519 447
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

519 944 596 673

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 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

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

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

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 036 087	17 523 981
Inköp		512 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 036 087	18 036 087
Ingående avskrivningar	-1 121 475	-1 033 210
Årets avskrivningar	-90 346	-88 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 211 821	-1 121 475
Utgående redovisat värde	16 824 266	16 914 612
Bokfört värde byggnader	16 824 266	16 914 612
Bokfört värde mark	4 436 702	4 436 702
	21 260 968	21 351 314

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 847	47 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 847	47 847
Ingående avskrivningar	-47 847	-47 845
Årets avskrivningar	0	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 847	-47 847
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som betalas senare än ett år efter balansdagen	2 625 888	2 673 220
	2 625 888	2 673 220

Not 6 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 2 660 220 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 625 888	2 660 220
	2 625 888	2 660 220
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 332	34 332
	34 332	34 332

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 665 000	7 665 000
	7 665 000	7 665 000

Not 8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Inga eventualförpliktelser under 2023 eller 2022.

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 den 4 april 2024

Anders Myrbäck
Ordförande & ledamot

Ulrik Moberg
Ledamot

Eric Johnson
Ledamot

Peter Björk
Ledamot

Sofia Stenborg
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024

Ann-Charlotte Moberg
Föreningsvald revisor