

Årsredovisning

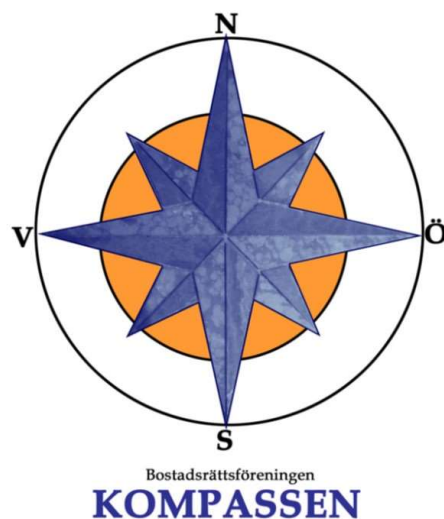
för

Brf Kompassen

769606-7557

Räkenskapsåret

2025



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Kompassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 3, Södra vägen 17-21 i Halmstad kommun. Fastigheten består av 3 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 38 lägenheter.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Gunilla Motin	Ordförande	2027
Marcus Wickström	Styrelseledamot	2027
Mikael Novak	Kassör	2027
Alexandre Barchiesi	Styrelseledamot	2026
Anders Hjalmarsson	Sekreterare	2026

Styrelsesuppleanter	
Kim Carlsson	2026

Valberedning	
Inger Gelderman Novak	Sammankallande
Sonja Seligman	

Revisor	
Johan Liljencrantz	
Auktoriserad revisor Revisionstjänst Syd AB	2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 9 juni 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerligt protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Blåklockan 3
Byggår:	2002
Antal lägenheter:	38, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	3 477 kvm
Tomtyta:	2 574 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Garage:	32 platser, endast intern uthyrning LOA: 997kvm

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna

Blåklockan 1 och Blåklockan 2.

Föreningens andel är 34%. Gemensamhetsanläggningen innehåller markparkering, gångvägar, belysning, sophus, lekplats, dagvattenledningar, grönytor, cykelparkering och gemensamhetslägenhet mm.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Gjensidige /Länsförsäkringar GA	Försäkring förening/ GA (med Skeppsklockan och Lanternan)
Tele2	TV och bredband
HEM	Fjärrvärme, el, vatten, sophantering
Kone	Hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat blev -488 TSEK (fg år -152 TSEK)

Då det gäller föreningens ekonomiska resultat hänvisas till årsredovisningen nedan.

Av de större aktiviteter som genomförts under året kan nämna att föreningen slutit avtal med HEM avseende förvaltning och underhåll av vårt fjärrvärmesystem för att säkerställa värmesystemet över tid. Ny fjärrvärmeväxlare installeras. Vi har slutit ett nytt avtal med Tele 2 avseende bredband, tv och fast telefoni. Ny och förbättrad belysning på innegården och i samband med det flyttades en armatur. Detta har gjorts tillsammans med de övriga två föreningarna inom samfälligheten. Vidare har avtal slutits, för att trygga vårt system avseende porttelefoni, med uppgradering till 4G. Telekombolaget 3 har installerat 5G mast på hus 19. Vi har lagt om taken på husen. En uppfräschning av spaljeerna vid våra entréer har genomförts. Det systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har fortsatt och en rad åtgärder har vidtagits till följd av inspektioner, bland annat tydliggörande av räddningsvägen. Vi har haft kommunikation med Räddningstjänsten i Halmstad med anledning av räddningsvägen vid Södra vägen. Ny räddningsvägsskylt är uppsatt.

Vår uthyrningslägenhet har fått en uppfräschning med nya bäddtextilier. Den populära "Returburken" var på besök under våren. Vi har haft två gemensamhetsdagar, vår och höst, där medlemmarna har bidragit till att vår del av innergården underhålls. I december hade vi, som en återkommande tradition, julminglet hos Söderfamiljen. Styrelsen har genomfört 12 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie stämma hölls den 10 juni 2025 i Marinstugan med 26 deltagande medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 643	2 629	2 518	2 534	2 573
Resultat efter finansiella poster	-488	-152	-281	240	455
Soliditet (%)	62	63	62	61	61
Driftkostnader* kr/kvm	332	330	322	311	328
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	75	75	75	77	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	672	671	639	639	672
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 508	4 580	4 763	4 964	5 036
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 801	5 893	6 129	6 388	6 480
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	106	150	191	282
Räntekänslighet (%)	9	9	10	10	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	137	120	111	104	108
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	88	88	91

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Resultatet har belastats med ej kassapåverkande avskrivningar om 625 470 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt med 137 950 kr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 300 000	2 730 300	1 913 280	-152 019	36 791 561
Disposition av föregående års resultat:			-152 019	152 019	0
Underhållsfond		260 000	-260 000		0
Ianspråk av u-fond		-537 500	537 500		0
Årets resultat				-487 520	-487 520
Belopp vid årets utgång	32 300 000	2 452 800	2 038 761	-487 520	36 304 041

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 761 261
årets förlust	-487 520
	1 273 741

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-537 500
i ny räkning överföres	1 551 241
	1 273 741

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 643 323	2 628 567
Övriga rörelseintäkter		5 454	1 932
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 648 777	2 630 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 866 497	-1 355 232
Personalkostnader	4	-8 264	-8 264
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-625 470	-624 917
Summa rörelsekostnader		-2 500 231	-1 988 413
Rörelseresultat		148 546	642 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 952	23 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 018	-817 833
Summa finansiella poster		-636 066	-794 105
Resultat efter finansiella poster		-487 520	-152 019
Resultat före skatt		-487 520	-152 019
Årets resultat		-487 520	-152 019

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 820 226	56 410 097
Inventarier, verktyg och installationer	6	459 288	484 352
Summa materiella anläggningstillgångar		56 279 514	56 894 449
Summa anläggningstillgångar		56 279 514	56 894 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		574 555	535 117
Övriga fordringar		62 641	88 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 428	77 147
Summa kortfristiga fordringar		715 624	700 398
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 133 336	978 725
Summa kassa och bank		1 133 336	978 725
Summa omsättningstillgångar		1 848 960	1 679 123
SUMMA TILLGÅNGAR		58 128 474	58 573 572

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 300 000	32 300 000
Fond för yttre underhåll		2 452 800	2 730 300
Summa bundet eget kapital		34 752 800	35 030 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 038 760	1 913 279
Årets resultat		-487 520	-152 019
Summa fritt eget kapital		1 551 240	1 761 260
Summa eget kapital		36 304 040	36 791 560
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	19 850 000	4 180 000
Summa långfristiga skulder		19 850 000	4 180 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		320 000	16 310 000
Leverantörsskulder		574 063	233 034
Skatteskulder		149 952	139 326
Övriga skulder		0	1 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		930 419	918 145
Summa kortfristiga skulder		1 974 434	17 602 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 128 474	58 573 572

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-487 520	-152 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		625 470	624 918
Betald skatt		-50 070	1 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		87 880	474 201
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-39 438	-148
Förändring av kortfristiga fordringar		7 396	-2 003
Förändring av leverantörsskulder		341 028	95 465
Förändring av kortfristiga skulder		88 282	88 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		485 148	655 695
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 536	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 536	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-320 000	-820 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 000	-820 000
Årets kassaflöde		154 612	-164 305
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		978 725	1 143 030
Likvida medel vid årets slut		1 133 337	978 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning görs linjärt över den förväntade kvarvarande nyttjandeperioden.

Byggnader	1% 100 år
Solceller	4% 25 år
Laddstolpar	12,5% 8 år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 336 324	2 332 504
Hyra garage	154 000	157 800
Hyra mast	91 377	89 962
Hyra p-plats ute	14 103	14 200
Hyra laddstolpe	31 950	17 500
Påminnelseavg/öresavrundning	51	48
Gästlägenheten	15 260	15 600
Försäljning el solceller	257	953
	2 643 322	2 628 567

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	103 073	62 925
Försäljning solceller	257	953
Vatten och avlopp	108 155	87 320
Sophantering	91 390	89 241
Värme	399 234	387 050
Trädgård	8 573	27 838
GA Blålockan	34 335	30 993
Reparation och underhåll	96 951	135 027
Fastighetsskatt	77 512	72 440
Försäkring	44 680	42 858
Fastighetsskötsel o förvaltning	147 588	141 420
TV/ bredband	112 031	114 733
Hiss	35 168	84 105
Kontorsmaterial	749	979
Porttelefon	1 456	3 410
Revisor	18 000	17 438
Övriga förvaltningskostnader	24 100	28 351
Bankkostnader	5 536	4 281
Föreningsavgifter	5 460	5 460
Gästlägenheten	8 436	4 717
Snöröjning	6 113	13 274
Planerat underhåll*	537 500	0
Övriga fastighetskostnader	200	419
	1 866 497	1 355 232

*Underhållsfonden har tagits i anspråk med motsvarande belopp

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode vicevärd	8 264	8 264

I arvodet ingår sociala avgifter om 764 kr (fg år 764 kr)

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 500 000	66 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 500 000	66 500 000
Ingående avskrivningar	-10 089 903	-9 500 000
Årets avskrivningar	-589 871	-589 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 679 774	-10 089 903
Utgående redovisat värde	55 820 226	56 410 097
Taxeringsvärden byggnader	56 900 000	51 050 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	72 500 000	66 650 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	655 733	655 733
Inköp	10 536	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	666 269	655 733
Ingående avskrivningar	-171 381	-136 367
Årets avskrivningar	-35 599	-35 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 980	-171 381
Utgående redovisat värde	459 289	484 352

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20 170 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 850 000	4 180 000
	19 850 000	4 180 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	320 000	16 310 000
	320 000	16 310 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,680	2028-12-01	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	3,35	2029-03-03	8 200 000	8 200 000
Stadshypotek	3,10	2030-03-01	7 470 000	7 790 000
			20 170 000	20 490 000
Årets amortering			320 000	820 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 5% från 1 januari 2026.

Styrelsen har beslutat att investera i ytterligare laddstationer för elbilar under 2026.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 300 000	34 300 000
	34 300 000	34 300 000

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Årsredovisningen beslutades den 10 mars 2026

Gunilla Motin
Ordförande

Marcus Wickström

Anders Hjalmarsson

Mikael Novak

Alexandre Barchiesi

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTER UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kompassen

Org.nr 769606-7557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kompassen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 mars 2026



Brf Kompassen 250101-251231.pdf
(485710 byte)
SHA-512: 47ed49f6fc33a9930dd04b22e647ba39c529
f770faec0f83fffb559cc4b2b048c1473fe81a761d5dc
42e91dc787896402d615a5340c56285bd14168c8649f7



RB Brf Kompassen 250101-251231.pdf
(101445 byte)
SHA-512: c5a3c44cedb54730a4e81b9defe58133585be
ddce6123d56012065a10cd11d41186d3256cfa69d6a619
595133370256a302ab567eebdb3389d863959a5447a08

Underskrifter

2026-03-10 16:39:06 (CET)

**Åke Tommy Mikael Novak**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-10 17:49:00 (CET)

**Alexandre Barchiesi**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-10 17:43:06 (CET)

**Anders Hjalmarsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-12 21:52:46 (CET)

**Björn Christian Marcus Wickström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-10 16:25:51 (CET)

**Gunilla Motin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-13 10:55:42 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0d62c5073febbfc3d69eae83e035f23a86efea926a17e463325f26936ddf7d4cd9798bd56c220634ebc75dd9aa15f176d9a2e3c024dd95b73438a94db39e61c6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.