



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kompassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMPASSEN 4	1972	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB i Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1973-1974 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 8 734 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 015 kvm.

Styrelsens sammansättning

Siv Boel Katarina Eriksson	Ordförande
Ann-Charlott Nilsson	Styrelseledamot
Anna Iversen	Styrelseledamot
Ingvar Meijling	Styrelseledamot
Lars-Erik Joakim Persson	Styrelseledamot
Sven-Åke Isaksen	Suppleant
Michael Persson	Suppleant

Valberedning

Lars Svensson Sammankallande
Ulla Isaksen
Anders Stark

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Azets Auktoriserad revisor David Olow

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Nya nödtelefoner till hissarna
Monterat kameror på baksidan av fastigheten
Relining av alla invändiga stuprör
Telias kopparnät är bortkopplat
Arbetat med vattenläckage i garaget
Spolning av dagvattenssystem
- 2025 ● Tätning altaner mot garagetak
Monterat rökdetektor i soprum
Klippt tillbaks häcken på framsidan
Reparation torktumlare i tvättstuga
Relining badrumsstammar

Planerade underhåll

- 2025 ● Planering relining hälften av badrumsstammarna
Arbete med vattenläckage garagetak
Övrigt löpande underhåll
2 års besiktning av laddstolpar
- 2026 ● OVK-besiktning
10 års besiktning yttertak
Nytt cykelställ i källaregarage
Ombyggnad taggsystem
Nya branddörrar elcentral och cykelgarage
Övrigt planerat underhåll

Avtal med leverantörer

Avloppsspölning	Skånes Spolservice AB
Bevakning	Securitas Sverige AB
Bygg åtgärder	Mikael Stenbergs Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El besiktningar	Afry AB
Elförsörjning	Öresundskraft
Fastighetsinteckning	SBC
Fastighetsskötsel	Fastighetsservice Ajan
Försäkring	Trygg-Hansa via Leif Bolander & CO AB
Garageportar	Crawford-Allhabo AB
Hissavtal	Thyssen Hiss AB
Internetleverantör	Telia
Laddstolpar	ChargeNode
Larm	Brand & Säkerhet
Nycklar	Öbergs Nycklar
Porttelefon	Fastighetsservice Ajan
Revision	Azets Revision och Rådgivning AB
Trädgård	Torbens Trädgårdsservice AB
Tvättstuga	Strands Maskinfirma
Uthyrning av parkeringsplatser, utomhus	Brf Strandhill
Värmeförsörjning	Öresundskraft
VVS	Strömberg & Andersson Rörledningsfirma AB

Övrig verksamhetsinformation

Årsproduktion solceller c:a 104.000 kwh.

Överskottsförsäljning c:a 17.000 kwh till Öresundskraft. Ersätter med 20-25 öre per kwh. Ju mer sol desto lägre pris.

Elförbrukning elbilsladdning c:a 45.000 kwh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen började 1 januari 2025 redovisa enligt K3-regelverket.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Omförhandlat hissavtal med Thyssen

Övriga uppgifter

Gemensamhetslokal:

Motionsrum 30 kvm, 1159 besökare (1055 besökande under 2024)

Övernattningslägenhet 24 kvm med dusch, toalett, kylskåp och TV, 117 dygn (99 dygn 2024)

Övrigt: Garage med en fast plats per lägenhet (tillhör lägenheten) samt ett källarförråd. 13 parkeringsplatser utomhus varav 9 är uthyrda och 4 är gästparkeringar. Tillgång till tvättstuga och cykelrum finns i fastigheten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 708 465	5 502 684	5 741 706	4 983 045
Resultat efter fin. poster	1 561 716	-92 954	1 299 679	-24 330
Soliditet (%)	91	90	85	75
Yttre fond	3 241 466	3 521 423	3 151 062	3 166 331
Taxeringsvärde	202 732 000	184 077 000	184 077 000	184 077 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	606	613	582	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	94,0	84,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	172	464
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	136	368
Sparande / kvm totalyta, kr	190	166	226	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	69	51	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	34	39	39	32
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	23	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	138	113	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	4,01	-
Räntekänslighet (%)	-	-	0,31	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 326 600	-	-	14 326 600
Fond, yttre underhåll	3 521 423	-888 153	608 196	3 241 466
Balanserat resultat	333 463	795 199	-608 196	520 467
Årets resultat	-92 954	92 954	1 561 716	1 561 716
Eget kapital	18 088 533	0	1 561 716	19 650 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 128 662
Årets resultat	1 561 716
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-608 196
Totalt	2 082 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	2 082 182

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 708 465	5 502 684
Övriga rörelseintäkter	3	21 935	184 812
Summa rörelseintäkter		5 730 400	5 687 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 225 135	-4 314 785
Övriga externa kostnader	9	-331 096	-361 493
Personalkostnader	10	-130 601	-117 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 218	-1 035 612
Summa rörelsekostnader		-4 195 050	-5 828 999
RÖRELSERESULTAT		1 535 351	-141 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 365	54 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-5 797
Summa finansiella poster		26 365	48 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 561 716	-92 954
ÅRETS RESULTAT		1 561 716	-92 954

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 965 575	13 337 086
Markanläggningar	13	3 787	5 069
Maskiner och inventarier	14	1 234 560	1 398 360
Summa materiella anläggningstillgångar		15 203 922	14 740 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 207 422	14 744 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 760	61 110
Övriga fordringar	16	4 894 814	3 963 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	163 127	64 442
Summa kortfristiga fordringar		5 146 701	4 089 215
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 241 140	1 186 445
Summa kassa och bank		1 241 140	1 186 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 387 841	5 275 661
SUMMA TILLGÅNGAR		21 595 264	20 019 676

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 326 600	14 326 600
Fond för yttre underhåll		3 241 466	3 521 423
Summa bundet eget kapital		17 568 066	17 848 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		520 467	333 463
Årets resultat		1 561 716	-92 954
Summa fritt eget kapital		2 082 183	240 510
SUMMA EGET KAPITAL		19 650 249	18 088 533
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		233 557	251 555
Skatteskulder		35 825	14 888
Övriga kortfristiga skulder		42 893	35 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 632 740	1 629 368
Summa kortfristiga skulder		1 945 015	1 931 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 595 264	20 019 676

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 535 351	-141 503
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	508 218	1 035 612
	2 043 568	894 109
Erhållen ränta	26 365	54 347
Erlagd ränta	0	-18 981
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 069 934	929 475
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 896	-21 541
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 872	213 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 934 909	1 121 667
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-971 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-971 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	963 284	-378 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 126 641	5 504 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 089 925	5 126 641

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kompassen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Solceller	10 %
Stomme och grund	0,46 %
Yttertak	1,26 %
Fasader	0,50 %
Balkonger	0,60 %
Fönster	0,63 %
Stamledningar VA	1,26 %
Stamledningar Värme	1,05 %
Styr & övervakning	1,86 %
Ventilation	1,17 %
El	1,05 %
Hissar	0,90 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 292 748	5 350 908
Servitutsavgäld	4 567	4 495
Hysesintäkter garage	162 700	0
Hysesintäkter p-plats, moms	39 840	41 280
Hysesintäkter förråd	13 000	13 000
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-7 200
Elintäkter laddstolpe moms	91 295	67 533
Intäkter solel, moms	4 212	4 723
Administration	47 500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	26 722	1 850
Dröjsmålsränta	299	1 328
Pantsättningsavgift	4 366	4 300
Överlåtelseavgift	16 412	17 886
Administrativ avgift	4 802	2 597
Öres- och kronutjämnning	2	-16
Summa	5 708 465	5 502 684

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	21 935	129 187
Försäkringsersättning	0	55 625
Summa	21 935	184 812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	478 942	532 653
Fastighetsskötsel utöver avtal	60 813	7 063
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	69 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	187 563	145 787
Besiktningar	0	31 951
Hissbesiktning	14 345	17 210
Brandskydd	15 407	29 540
Bevakning	51 660	65 730
Gårdkostnader	0	2 793
Gemensamma utrymmen	0	426
Serviceavtal	5 401	150 989
Serviceavtal, hissar	59 059	0
Förbrukningsmaterial	61 744	29 703
Summa	934 934	1 082 969

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 614	0
Dörrar och lås/porttele	6 823	86 967
VVS	11 126	27 130
Värmeanläggning/undercentral	0	6 668
Elinstallationer	17 624	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 223
Hissar	0	5 248
Fasader	0	5 425
Balkonger/altaner	1 356	1 650
Mark/gård/utemiljö	31 812	3 846
Garage/parkering	22 994	0
Summa	97 348	140 157

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	610 000
VVS	18 306	0
Hiss	0	165 000
Fasader	0	113 153
Summa	18 306	888 153

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	773 633	762 043
Uppvärmning	369 332	427 762
Vatten	348 511	328 477
Sophämtning/renhållning	79 908	79 737
Summa	1 571 384	1 598 019

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 667	154 662
Kabel-TV	109 913	242 013
Bredband	195 508	33 192
Fastighetsskatt	190 074	175 620
Summa	603 162	605 487

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 526	17 523
Revisionsarvoden extern revisor	65 500	34 375
Styrelseomkostnader	11 960	0
Fritids och trivselkostnader	0	16 272
Föreningskostnader	61 871	123 233
Förvaltningsarvode enl avtal	142 862	135 852
Överlåtelsekostnad	18 522	18 054
Pantsättningskostnad	2 646	6 020
Administration	7 390	10 164
Konsultkostnader	8 119	0
Bostadsrätterna Sverige	7 700	0
Summa	331 096	361 493

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	97 000	97 000
Övriga arvoden	17 225	5 950
Arbetsgivaravgifter	16 376	14 159
Summa	130 601	117 109

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	0	5 797
Summa	0	5 797

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 118 378	35 118 378
Årets inköp	971 625	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 090 003	35 118 378
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 781 292	-20 916 571
Årets avskrivning	-343 136	-864 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 124 428	-21 781 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 965 575	13 337 086
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 094 000</i>	<i>3 094 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 705 000	108 047 000
Taxeringsvärde mark	74 027 000	76 030 000
Summa	202 732 000	184 077 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	595 604	595 604
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	595 604	595 604
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-590 535	-583 443
Årets avskrivning	-1 282	-7 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-591 817	-590 535
Utgående restvärde enligt plan	3 787	5 069

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 722 204	1 722 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 722 204	1 722 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-323 844	-160 044
Årets avskrivning	-163 800	-163 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-487 644	-323 844
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 234 560	1 398 360

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 996	23 468
Skattefordringar	10 750	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	10 283	0
Transaktionskonto	3 790 393	2 869 895
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 894 814	3 963 663

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 099	9 398
Förutbet försäkr premier	53 172	0
Förutbet kabel-TV	23 857	23 857
Förutbet bredband	57 999	31 187
Summa	163 127	64 442

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 564	56 165
Uppl kostnad Fastskött entrepr	40 250	40 250
Uppl kostn el	86 836	100 310
Uppl kostnad Värme	44 108	48 142
Uppl kostnad Extern revisor	33 000	0
Uppl kostn bredband	0	183
Uppl kostnad arvoden	28 500	28 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 955	8 955
Förutbet hyror/avgifter	1 385 527	1 346 863
Summa	1 632 740	1 629 368

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde årsavgiften med 3 % 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Ann-Charlott Nilsson
Styrelseledamot

Anna Iversen
Styrelseledamot

Ingvar Meijling
Styrelseledamot

Lars-Erik Joakim Persson
Styrelseledamot

Siv Boel Katarina Eriksson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Olow
Azets
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 15:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 16:39

DOCUMENT ID:

r17mx4gj-e

ENVELOPE ID:

HyGQeExjWe-r17mx4gj-e

DOCUMENT NAME:

Brf Kompassen, 737600-2940 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5948b1808c8d88c1d0e94b5c7d290c73a76838163d5595a8a20218331be407afdc7db85373358288e238219f8dd0fbc232625864092ecc744daa7e0d98750f04

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGVAR MEIJLING ingvar@meijling.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 19:44 25.03.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.4.171
2. Lars-Erik Joakim Persson kicke.persson@icloud.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 20:47 25.03.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.203.79
3. Siv Boel Katarina Eriksso n boel.ericsson.hbg@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 21:04 25.03.2026 21:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.62.227
4. Ann-Charlott Nilsson anncha.nils@telia.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 22:15 25.03.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.138.237
5. ANNA PY ANTONELLA IV ERSEN annaiversen93@outlook.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:23 24.03.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.126.150
6. DAVID OLOW david.olow@azets.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:39 26.03.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.145

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kompassen, org.nr 737600-2940.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassen för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsd 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 försummelse 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.

Helsingborg den dag som framgår av mina elektroniska signatur

David Olow
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 15:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 16:39

DOCUMENT ID:

Bk7XxVesbx

ENVELOPE ID:

HJMmxEgibg-Bk7XxVesbx

DOCUMENT NAME:

1. RB, Brf Kompassen.pdf

2 pages

SHA-512:

8fa587b786ceb1e36b830c2af5feb8fb15f5530550c4c5f7
5766ab93646e355d3e25118e32bbc2a1d057e572c9b37
cc53c169946bac0b588ff55c66702c2e528

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID OLOW	Signed	26.03.2026 15:40	eID	Swedish BankID
david.olow@azets.com	Authenticated	26.03.2026 15:40	Low	IP: 208.56.29.145

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed