



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompasshuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa att planeringen och förvaltningen av föreningens ekonomi sker på ett optimalt sätt. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna har höjts med tre procent från den 1 april 2021, som tidigare meddelats.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Olov Roos	Ordförande
Fredrik Lindbom	Sekreterare
Leif Davidsson	Ledamot
Selma Sabanovic	Ledamot

Thomas Harald Lindblom Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Nilsson Ordinarie Intern

Valberedning

Karin Alm
Karin Nilsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kompasshuset	2002	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburet system.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

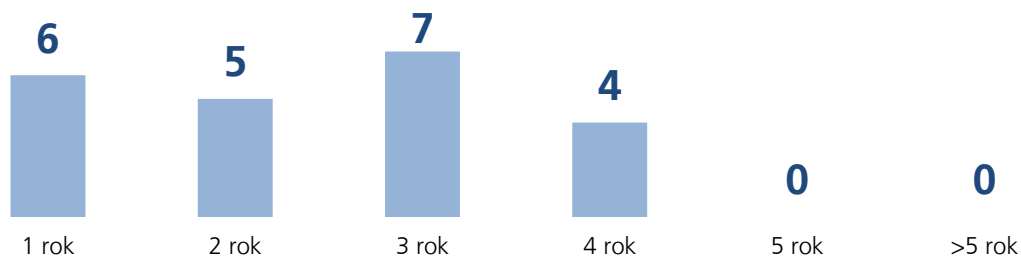
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 748 m², varav 1 676 m² utgör lägenhetsyta och 72 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lås till soprum samt styrelserum utbytta	2020	
Reparation bergvärmepump	2020	Akut åtgärd
Expansionskär i pannrum bytt	2020	
Service bergvärmepump	2020	
Byte elcentral pannrum	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2021	Service maskiner
Asbets pannrum	2021	Inkapsling
Bergvärmepump	2021	Service
Brandsäkerhet	2021	Brandsäkerhet källare
Övervakning värmepump	2021	Kontinuerlig övervakning värmepump
Översyn fasad	2021	Reparation av sprickor & andra skador
Brandsäkerhet	2021	Brandvarnare samt eldsläckare
Översyn källare	2021	Fuktskador
Ventilationskanaler	2021	Rensning
Avlopp	2021	Spolning lägenheter och andra avlopp
Tvättstuga	2022	Service maskiner
Bergvärmepump	2022	Service
Vindsluckor	2022	Översyn & åtgärder
Betongtrappor	2022	Översyn & reparation
Bergvärmepump	2023	Service
Ytterdörrar	2023	Översyn & åtgärder
Tvättstuga	2023	Service maskiner
Tvättstuga	2024	Service Maskiner
Tak	2024	Översyn ut- och invändigt
Bergvärmepump	2024	Service
Byte bergvärmepump	2025	Livslängd uppnådd
Tvättstuga	2025	Service maskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Ajan Service AB
Styrelse support	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en detaljerad underhållsplan som sträcker sig fram till 2035.

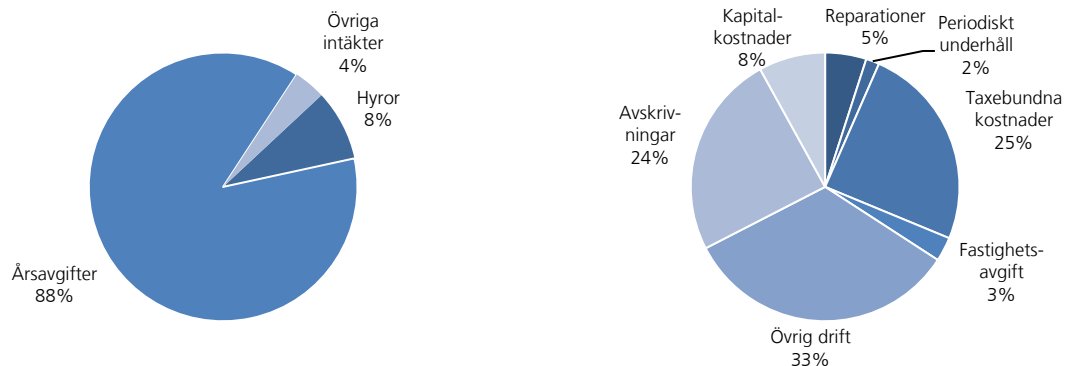
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	452 774	448 081
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 166 128	1 144 088
Finansiella intäkter	2 427	19
Minskning kortfristiga fordringar	1 144	3 910
Ökning av kortfristiga skulder	49 468	0
	1 219 167	1 148 017
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	806 838	771 666
Finansiella kostnader	95 404	115 378
Minskning av långfristiga skulder	250 000	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 280
	1 152 242	1 143 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	519 699	452 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	66 925	4 693

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan nuvarande styrelsen tillträdde 28 juni 2020:

- Åtta styrelsemöte har hållits varav ett budgetmöte.
- Besiktning av huset samt fastighet i övrigt utförd av auktoriserad besiktningsman.
- Underhållsplan har skapats och är reviderad i december.

- d) 2 nya medlemmar har inträtt i föreningen.
- e) Ny fastighetsskötare är engagerad sedan 1 november.
- f) Under hösten har service av värmepump skett och viss reparation har utförts.
- g) Elcentral i pannrum är utbytt p.g.a. brand.
- h) Situationen angående alla nycklar till alla låscylindrar i huset är klargjort och kommunicerad till medlemmarna.
- i) Säkerställt dokumenthantering enligt GDPRs regelverk.
- j) Informerat föreningens medlemmar angående GDPR regelverk, i vad register medlemmar är registrerade samt medlemmars rättigheter.
- k) Förnyat avtalet med ekonomisk förvaltare Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	598	588	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	42	42	42	42
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 553	5 703	5 873	6 082
Elkostnad/m ² totalyta	63	68	67	73
Värmekostnad/m ² totalyta	72	60	69	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	66	55	43
Soliditet (%)	57	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-28	-37	40	106
Nettoomsättning (tkr)	1 163	1 144	1 128	1 123

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 676 m² bostäder och 72 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 717 696	0	0	13 717 696
Upplåtelseavgifter	4 234 188	0	0	4 234 188
Fond för yttre underhåll	408 429	200 000	0	208 429
S:a bundet eget kapital	18 360 313	200 000	0	18 160 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 827 814	-200 000	-36 860	-5 590 953
Årets resultat	-27 610	-27 610	36 860	-36 860
S:a ansamlad förlust	-5 855 424	-227 610	0	-5 627 814
S:a eget kapital	12 504 889	-27 610	0	12 532 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-27 610
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 627 813
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-5 855 423

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

19 000
-5 836 423

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 163 391	1 144 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 737	60
Summa rörelseintäkter		1 166 128	1 144 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-624 466	-561 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 168	-208 926
Personalkostnader	Not 6	-204	-1 332
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 923	-293 923
Summa rörelsekostnader		-1 100 761	-1 065 589
RÖRELSERESULTAT		65 367	78 499
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 427	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 404	-115 378
Summa finansiella poster		-92 977	-115 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 610	-36 860
ÅRETS RESULTAT		-27 610	-36 860

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	21 501 386	21 795 309
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 501 386	21 795 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 501 386	21 795 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	309 082	183 396
Summa kortfristiga fordringar		309 082	183 396
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		217 897	277 801
Summa kassa och bank		217 897	277 801
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		526 979	461 198
SUMMA TILLGÅNGAR		22 028 364	22 256 506

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 951 884	17 951 884
Fond för yttre underhåll	Not 11	408 429	208 429
Summa bundet eget kapital		18 360 313	18 160 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 827 814	-5 590 953
Årets resultat		-27 610	-36 860
Summa fritt eget kapital		-5 855 424	-5 627 814
SUMMA EGET KAPITAL		12 504 889	12 532 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 107 500	9 357 500
Summa långfristiga skulder		9 107 500	9 357 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	200 000
Leverantörsskulder		113 244	67 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	102 731	99 090
Summa kortfristiga skulder		415 975	366 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 028 364	22 256 506

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Garage/parkering	15 år	15 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	15 år	15 år
Radiatorer	80 år	80 år
Tvättmaskin	10 år	10 år
Fasadrenovering	13 år	13 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 021 971	1 001 933
Hyror lokaler	3 000	3 000
Hyror parkering	36 000	36 000
Hyror garage	60 000	60 000
Hyror förråd	600	600
Kabel-TV intäkter	37 800	37 800
Gästlägenhet	3 975	4 700
Öresutjämning	45	-5
	1 163 391	1 144 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 927	0
Övriga intäkter	810	60
	2 737	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 690	81 312
	Fastighetsskötsel beställning	2 721	5 287
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 700	8 294
	Snöröjning/sandning	0	1 456
	Städning enligt beställning	500	0
	Gemensamma utrymmen	0	160
	Sophantering	0	3 611
	Gård	3 911	6 274
	Serviceavtal	0	1 900
	Förbrukningsmateriel	8 295	8 800
	Brandskydd	1 013	1 069
	Fordon	588	0
		94 418	118 163
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	1 654	0
	Tvättstuga	3 509	0
	Lås	8 503	6 782
	Värmeanläggning/undercentral	43 355	2 533
	Elinstallationer	2 588	1 806
	Hiss	0	4 076
	Mark/gård/utemiljö	0	3 938
		59 609	19 135
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	19 000	0
		19 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	109 840	119 607
	Värme	126 378	105 512
	Vatten	43 053	42 271
	Sophämtning/renhållning	16 315	15 661
		295 586	283 051
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 269	24 644
	Bredband	96 116	83 092
		121 385	107 736
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 468	33 324
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	624 466	561 409

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	330	0
	Tele- och datakommunikation	5 138	0
	Juridiska åtgärder	15 469	56 954
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	0
	Föreningskostnader	5 438	58 688
	Styrelseomkostnader	265	9 260
	Fritids- och trivselkostnader	1 519	1 488
	Förvaltningsarvode	66 844	65 816
	Administration	4 988	3 210
	Korttidsinventarier	16 518	9 000
	Konsultarvode	58 050	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		182 168	208 926
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	204	1 332
		204	1 332
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	115 455	115 455
	Förbättringar	172 006	172 006
	Markanläggning	6 462	6 462
		293 923	293 923

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 442 207	25 442 207
	Utgående anskaffningsvärde	25 442 207	25 442 207
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 646 898	-3 352 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 923	-293 923
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 940 821	-3 646 898
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 501 386	21 795 309
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 216 000	5 216 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 903 000	15 903 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
		32 903 000	32 903 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	32 600 000
	Lokaler	303 000	303 000
		32 903 000	32 903 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 500	67 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 500	67 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 500	-67 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 500	-67 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	828	828
	Skattefordran	6 452	7 596
	Klientmedel hos SBC	301 802	174 972
		309 082	183 396

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	208 429	109 720
	Reservering enligt underhållsplan	200 000	98 709
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	408 429	208 429

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,020 %	4 722 500	4 922 500	2022-12-28
	SEB	0,970 %	4 585 000	4 635 000	2020-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 307 500	9 557 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
			9 107 500	9 357 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 307 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 170 000	11 170 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 784	3 366
	Avgifter och hyror	99 947	95 724
	Bredband	0	0
		102 731	99 090

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stämman beslöt 28 juni 2020 att styrelsen tar sig an upprättande av en underhållsplan.

Som en viktig del i den ekonomiska planeringen för föreningens verksamhet måste en bostadsrättsförening specificera och arbeta kontinuerligt med en underhållsplan. En underhållsplan innefattar bl.a. de möjliga förbättringar, reparationer, underhåll och andra investeringar som föreningen antingen konstaterar eller möjligen står inför.

Utan en underhållsplan kan en BRF styrelse inte bedöma eller planera den ekonomiska strategin.

Underhållsplanen för BRF Kompasshuset definierades i december 2020 och kommer att revideras och arbetas med, av nuvarande styrelse samt av kommande styrelser. En underhållsplan är aldrig statisk utan är ett ekonomiskt planeringsverktyg som ständig måste revideras och utvärderas.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 19 / 3 2021



Olov Roos
Ordförande



Fredrik Lindbom
Sekreterare

Leif Davidsson
Ledamot



Selma Sabanovic
Ledamot

Selma Sabanovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021



Karin Nilsson
Intern revisor

Till årsstämma 2021 Kompasshuset 769608-3125

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Brf Kompasshuset.

Det är styrelsens ansvar att årsredovisningen upprättas i enlighet med god redovisningssed och att förvaltningen sköts enligt stadgarna i föreningen.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed.

Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma att den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Utifrån min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen, så vitt jag kan bedöma är upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag föreslår att:

Årsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för året 2020.

Helsingborg 2021-03-29



Karin Nilsson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 120 000	1 021 971	1 023 000
Hyror lokaler	3 000	3 000	3 000
Hyror parkering	38 400	36 000	36 000
Hyror garage	60 000	60 000	60 000
Hyror förråd	600	600	0
Kabel-TV intäkter	37 800	37 800	37 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 800	0	0
Gästlägenhet	5 000	3 975	6 000
Öresutjämning	0	45	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 927	0
Övriga intäkter	0	810	0
	1 267 600	1 166 128	1 165 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-83 160	-74 690	-83 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-2 721	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-2 700	-37 000
Snöröjning/sandning	0	0	-9 000
Städning enligt beställning	-2 000	-500	-1 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Garage/parkering	-5 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-3 911	-6 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-8 295	-4 000
Brandskydd	-10 000	-1 013	-1 000
Fordon	0	-588	0
	-123 160	-94 418	-153 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-47 000
Hyseslägenheter	0	-1 654	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	-3 509	0
Lås	0	-8 503	0
Värmeanläggning/undercentral	-85 000	-43 355	0
Elinstallationer	-20 000	-2 588	0
Mark/gård/utemiljö	-3 000	0	0
	-108 000	-59 609	-57 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-125 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-19 000	0
	-125 000	-19 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-109 840	-116 000
Värme	-130 000	-126 378	-121 000
Vatten	-45 000	-43 053	-39 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-16 315	-17 000
	-302 000	-295 586	-293 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-25 269	-25 000
Kabel-TV	-19 000	0	0
Bredband	-85 000	-96 116	-87 000
	-134 000	-121 385	-112 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 344	-34 468	-33 344
	-33 344	-34 468	-33 344
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-6 000	-330	0
Tele- och datakommunikation	-8 000	-5 138	0
Juridiska åtgärder	0	-15 469	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-3 000	0
Föreningskostnader	-5 000	-5 438	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-265	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 519	-2 000
Förvaltningsarvode	-48 750	-66 844	-68 000
Administration	0	-4 988	-4 000
Korttidsinventarier	-3 000	-16 518	0
Konsultarvode	0	-58 050	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	-98 750	-182 168	-88 000
Personalkostnader			
Bilersättning skattefri	-500	-204	-1 000
	-500	-204	-1 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-116 000	-115 455	-116 000
Förbättringar	-173 000	-172 006	-173 000
Markanläggning	-7 000	-6 462	-7 000
	-296 000	-293 923	-296 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 220 754	-1 100 761	-1 033 344
RÖRELSERESULTAT	46 846	65 367	131 656
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 415	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-97 000	-95 384	-115 000
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	-97 000	-92 977	-115 000
RESULTAT	-50 154	-27 610	16 656

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se