

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. 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 2016 och 2045.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1999-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Granaten. Föreningens andel är 38 procent. Samfälligheten förvaltar tvättstuga soprum.

Styrelsen

Curt Temin	Ordförande
Moa Maria Blomqvist	Ledamot
Patrik Hagström	Ledamot
Erik Hemberg	Ledamot
Oscar Johan Zeidler	Ledamot
Christian Zivec	Ledamot

Ida Hillestad Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross	Ordinarie Extern	Gross Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	------------------------

Valberedning

Niclas Jingryd

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 30:3	2001	Göteborg
Heden 30:2	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

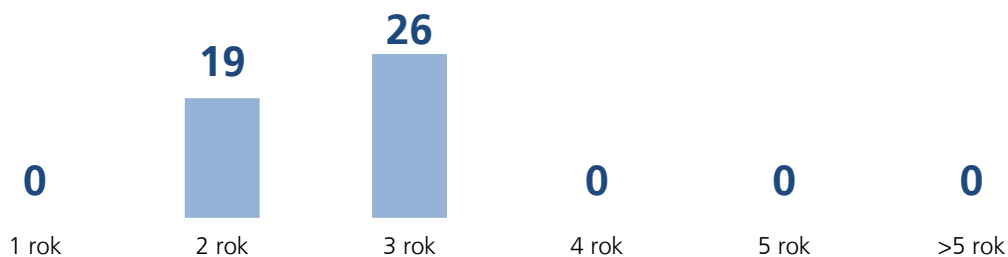
Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 223 m², varav 3 105 m² utgör boyta och 118 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	52 m ²	bostadsrättslokal
Kontor	16 m ²	bostadsrättslokal
Lokal	50 m ²	bostadsrättslokal

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022 - 2023	
Fönsterprogrammet fortsättning	2022 - 2023	
Renovering inredning hissar	2022	
Installation av fiber	2021	Q1
Balkongprojekt fortsättning, bygglov inlämnat	2021	
Nya cykelställ	2021	
OVK avslutad	2021	
Installation av 4 elbilsplatser	2020	
Byte av 16 st takfläktar	2020	
Nytt portlåssystem	2020	
Balkongprojekt påbörjat	2020	
Byte av gårdsbelysning	2020	
Radonmätning samtliga källarutrymmen	2020	
Målning av grå del av fasad gård Tegnérsgatan 11	2020	
Värmeinjusterings	2019 - 2020	
Ny värmepump installeras	2019	
Fasadrenovering av brandvägg mot Tegnérsgatan 13	2019	
Energideklaration	2019	
Bättringsmålning trapphus	2017	
OVK	2017 - 2020	
Ljud utredning, fläktar	2017 - 2020	
Fönsterprogrammet, fortsättning	2017	
Fönsterprogrammet, fortsättning	2016	
Uppdatering av maskinpark i tvättstugan	2016	I hop med gemensamhetsföreningen Granaten
Byte av tre takfläktar	2016	Servent ventilation
Bröstning fasad	2016	I samband med ställning/takren. byts hela metallbröstning
Rörrenovering lokal 9B	2016	
Gårdsrenovering	2016	
Byte av stuprör	2016	
Takmålning + ny taksäkerhet	2016	
Avloppsspolning	2014	Avlopp spolat från taken. Rensningsventil installeras på Tegnérsgatan 9A.
Fönsterprogram påbörjas	2014	
Nya vattenmätare	2014 - 2015	
Precisionsavvägning	2014 - 2015	
Grundförstärkning	2013 - 2014	Grundförstärkning & pålning ner till fast berg utförare: Pålab, konstr. Tellstedt
Fasadrenovering	2012	
Renovering av fönster	2011	
Målning av lokal, 11A	2011	Målningsarbete/renovering av lokal inför försäljning
Trappa utanför tvättstuga byggs	2010	I hop med gemensamhetsföreningen Granaten

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Målning av entréer	2010	
Putsreparationer av fasad mot Tegnérsgatan 13	2010	
Reparation av samtliga hissar	2010	
Ompålning av brandmur mot Tegnérsgatan 13	2009	
Slipning av golv i trapphus	2009	
Renovering av fönster	2008	
Fasadrenovering	2008	
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Målning av trapphus	2008	
Renovering av balkonger	2007	Tegnérsgatan 9b
Omläggning och reparation av tak	2007	
Nya balkonger	2007	Tegnérsgatan 9a
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006	
Nytt portlåssystem	2005 - 2006	
Snörasskydd monterat	2005	
Reparation av dagvattenledningar Tegnérsgatan 11	2004	
Borinjektion	2002	
Ny tvättstuga	2001	Ihop med gemensamhetsföreningen Granaten
Rörstambyte	1984 - 1985	
Elstambyte	1984 - 1985	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterprogrammet, fortsättning	2022 och löpande	
Borttagning av plåt på innegård Tegnérsgatan 11	2023	Tillsammans med balkongprojekt
Fasadrenovering	Början 2023	Tillsammans med balkongprojekt
Renovering gemensamma balkonger Tegnérsgatan 11A & 11B	Början 2023	Tillsammans med balkongprojekt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

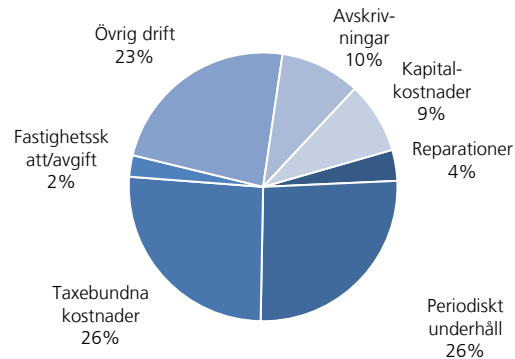
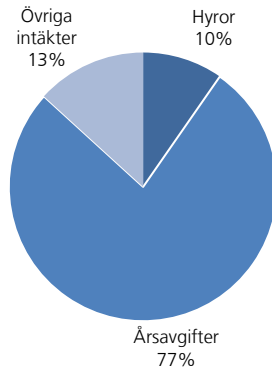
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadebekämpning	Anticimex
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Städservice	Optimal Service
Hissinspektion	Kiwa
Gaturenhallning	Göteborgs stad
Fastighetsskötsel	Mikab
Sophantering	Göteborgs stad Intraservice
Sophantering	Stena Recycling

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 394 341	1 657 296
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 499 194	2 435 923
Finansiella intäkter	5 582	88
Balkongfond	5 269	4 760
	2 510 045	2 440 771
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 540 352	2 099 820
Finansiella kostnader	269 098	211 008
Ökning av kortfristiga fordringar	33 990	64 160
Minskning av långfristiga skulder	285 000	260 000
Minskning av kortfristiga skulder	7 309	68 739
	3 135 749	2 703 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	768 637	1 394 341
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-625 704	-262 955

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF kompassrosen har fortsatt projekt "fönsterrenovering" med alla lägenheter i 11 A under 2022–2023. Detta sker genom Kålltorpsglas AB. Projektet fortsätter under 2023 med 11 B.

OVK är påbörjat och slutbesiktning under 2023.

Hissarna har renoverats och även godkänts av Kiwa samt Konehiss.

Underhållsplanen är uppdaterad.

3 av föreningens lån, av 7, har löpt ut men ligger fortfarande på en snittränta på ca 1,30 med amortering på 300 000kr per år.

Ingen planerad ökning av avgifter.

Råttjakten fortsätter med Anticimex som genomförare.

Vattenskada i lgh pga bristande underhåll av innehavaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	622	646	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 186	1 163	1 151	1 079
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 171	6 262	6 345	6 418
Elkostnad/m ² totalyta	17	11	10	14
Värmekostnad/m ² totalyta	125	110	99	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	27	22	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	65	73	73
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-606	-176	255	316
Nettoomsättning (tkr)	2 284	2 265	2 262	2 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 105 m² bostäder och 118 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	25 247 171	0	0	25 247 171
Upplåtelseavgifter	7 337 339	0	0	7 337 339
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 225	0	0	-168 225
Fond för yttre underhåll	1 847 826	500 000	-373 019	1 720 845
Balkongfond	78 042	5 269	0	72 773
S:a bundet eget kapital	34 342 153	505 269	-373 019	34 209 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 412 101	-500 000	196 964	-1 109 064
Årets resultat	-605 912	-605 912	176 055	-176 055
S:a fritt eget kapital	-2 018 013	-1 105 912	373 019	-1 285 120
S:a eget kapital	32 324 140	-600 643	0	32 924 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-605 912
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-912 101
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-2 018 013

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

807 887
-1 210 126

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 283 827	2 265 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 367	170 781
Summa rörelseintäkter		2 499 194	2 435 923
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 294 169	-1 882 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 773	-157 124
Personalkostnader	Not 6	-54 410	-59 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 239	-301 239
Summa rörelsekostnader		-2 841 591	-2 401 058
RÖRELSERESULTAT		-342 397	34 865
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 582	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 098	-211 008
Summa finansiella poster		-263 516	-210 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-605 912	-176 055
ÅRETS RESULTAT		-605 912	-176 055

Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	51 028 864	51 330 103
Summa materiella anläggningstillgångar	51 028 864	51 330 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 028 864	51 330 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	20 839	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	227 582	218 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	90 996	79 264
Summa kortfristiga fordringar	339 417	297 366
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	617 083	1 258 470
Summa kassa och bank	617 083	1 258 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	956 500	1 555 836
SUMMA TILLGÅNGAR	51 985 364	52 885 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 416 285	32 416 285
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 847 826	1 720 845
Balkongfond		78 042	72 773
Summa bundet eget kapital		34 342 153	34 209 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 412 101	-1 109 064
Årets resultat		-605 912	-176 055
Summa fritt eget kapital		-2 018 013	-1 285 120
SUMMA EGET KAPITAL		32 324 140	32 924 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 190 000	9 397 000
Summa långfristiga skulder		4 190 000	9 397 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 162 582	10 240 582
Leverantörsskulder		66 606	91 646
Skatteskulder		3 588	4 358
Övriga skulder		3 570	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	234 878	227 396
Summa kortfristiga skulder		15 471 224	10 564 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 985 364	52 885 939

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-200 år	10-200 år
Fastighetsrenovering	200 år	200 år
Värmeanläggning	20-100 år	20-100 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	200 år	200 år
Ventilation	30 år	30 år
Garage/parkeringsplats	10 år	10 år
Porttelefon	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 926 883	1 951 914
Hyror bostäder	103 200	101 160
Hyror parkering	138 474	133 836
Bredbandsintäkter	89 100	70 538
Elintäkter moms	6 931	3 385
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 378	4 363
Öresutjämning	-41	-54
	2 283 827	2 265 142

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	208 468	160 179
	Återbäring försäkringsbolag	6 899	5 815
	Övriga intäkter	0	4 787
		215 367	170 781
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 855	38 442
	Fastighetsskötsel beställning	6 109	615
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 110	0
	Snöröjning/sandning	2 020	0
	Städning entreprenad	76 402	42 384
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 701	0
	Hissbesiktning	5 765	5 520
	Myndighetstillsyn	0	2 392
	Gård	5 827	41 405
	Serviceavtal	36 191	33 522
	Förbrukningsmateriel	5 350	18 413
	Brandskydd	0	9 244
		200 330	191 937
	Reparationer		
	Tvättstuga	23 836	6 444
	Lås	5 625	411
	Installationer	0	4 833
	VVS	4 375	58 164
	Ventilation	19 200	4 263
	Elinstallationer	0	50 767
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	26 027
	Bredband	0	6 488
	Hiss	61 451	14 107
	Tak	0	48 713
		114 487	220 217
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	104 446
	Hiss	150 000	60 870
	Fönster	657 887	37 703
	Balkonger/altaner	0	170 000
		807 887	373 019

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	56 034	36 370
	Värme	404 345	356 024
	Vatten	72 016	86 720
	Sophämtning/renhållning	267 149	243 862
	Grovsopor	6 148	6 927
		805 692	729 903
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 335	83 478
	Samfällighetsavgift	32 056	38 162
	Kabel-TV	42 518	41 542
	Bredband	116 025	128 553
		283 934	291 735
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 840	76 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 294 169	1 882 811
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	4 689
	Tele- och datakommunikation	9 788	2 319
	Juridiska åtgärder	67 429	0
	Inkassering avgift/hyra	2 625	3 480
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 530	20 414
	Föreningskostnader	450	835
	Fritids- och trivselkostnader	1 600	758
	Förvaltningsarvode	60 666	59 376
	Administration	20 498	3 212
	Korttidsinventarier	0	16 177
	Konsultarvode	0	39 955
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 910
		191 773	157 124
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 195	47 360
	Sociala kostnader	11 215	12 524
		54 410	59 884
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	159 770	159 770
	Förbättringar	141 469	141 469
		301 239	301 239

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 196 624	56 196 624
	Utgående anskaffningsvärde	56 196 624	56 196 624
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 866 521	-4 565 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-301 239	-301 239
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 167 760	-4 866 521
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 028 864	51 330 103
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 083 986	10 083 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 905 000	42 240 000
	Taxeringsvärde mark	63 117 000	64 121 000
		108 022 000	106 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 000 000	105 000 000
	Lokaler	1 022 000	1 361 000
		108 022 000	106 361 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattefordran	0	7 623
	Skattekonto	74 024	73 946
	Momsavräkning	2 004	0
	Klientmedel hos SBC	151 554	135 871
	Fordringar kreditfakturor	0	663
		227 582	218 103
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fakturerade kostnader	90 996	79 264
		90 996	79 264
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 720 845	1 460 845
	Reservering enligt stadgar	500 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-373 019	0
	Vid årets slut	1 847 826	1 720 845

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,480 %	2 200 000	2 325 000	2023-03-28
Swedbank	3,660 %	4 000 000	4 000 000	2023-03-28
Swedbank	1,260 %	1 400 000	1 400 000	2026-11-25
Swedbank	3,660 %	3 755 582	3 855 582	2023-03-28
Swedbank	1,010 %	700 000	700 000	2024-11-25
Swedbank	1,000 %	5 147 000	5 147 000	2023-06-21
Swedbank	1,130 %	2 150 000	2 210 000	2025-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		19 352 582	19 637 582	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 162 582	-10 240 582	
		4 190 000	9 397 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 927 582 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 353 000	24 353 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	38 570	49 820
Ränta	5 490	9 282
Avgifter och hyror	190 818	168 294
	234 878	227 396

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

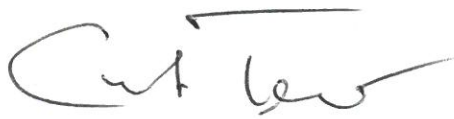
Processen med ev bygge av balkonger och utrymning vid brand fortsätter.

I samband med ev bygge av balkonger genomförs fasadrenovering.

Byter ut all belysning i källare och alla gemensamma utrymmen till led.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 24 / 3 2023



Curt Temin
Ordförande



Moa Maria Blomqvist
Ledamot



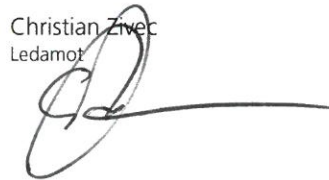
Patrik Hagström
Ledamot



Erik Hemberg
Ledamot

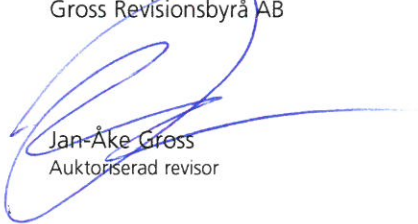


Oscar Johan Zeidler
Ledamot



Christian Zivec
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2023
Gross Revisionsbyrå AB



Jan-Åke Gross
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kompassrosen
Org.nr. 769605-0652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden och uttalande med reservation

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassrosen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker jag att föreningsstämman fastställer balansräkningen. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen.

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 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 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 Kompassrosen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg den 31/5 2023

Jan-Åke Gross

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se