

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2015-11-13 hos Bolagsverket.

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 38,05 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensam tvättstuga, soprum och återvinningsrum.

Styrelsen

Moa Kristina Börjesson	Ledamot
Jennifer Elsren	Ledamot
Annie Josefine Jisland	Ledamot
Jacob Daniel Stålhammar	Ledamot
Curt Temin	Ledamot
Per Max Västhav	Ledamot

Axel Fredrik Jörgensen	Suppleant
------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jennifer Elsren, Annie Josefine Jisland och Jacob Daniel Stålhammar.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Valberedning

Charlotte Sandahl

Pia Strandh

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

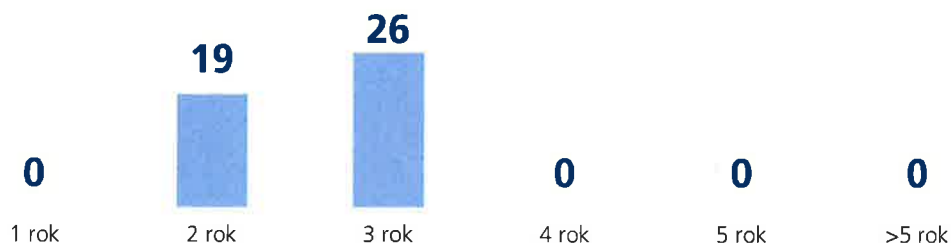
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 221 m², varav 3 103 m² utgör lägenhetsyta 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
Övernattning	52 m ²	bostadsrätt
Kontor	16 m ²	bostadsrätt
Övernattning	50 m ²	bostadsrätt

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Valberedning

Charlotte Sandahl

Pia Strandh

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

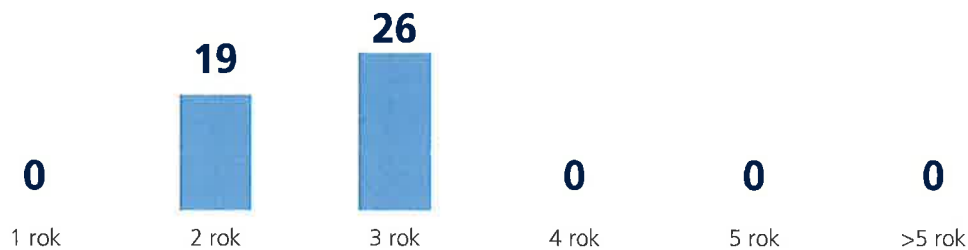
Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 221 m², varav 3 103 m² utgör lägenhetsyta 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
Övernattning	52 m ²	bostadsrätt
Kontor	16 m ²	bostadsrätt
Övernattning	50 m ²	bostadsrätt

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justrering värmesystem	2018	I samarbete med Göteborg Energi - påbörjas, avhängt av OVK
Byte hissgolv	2018	
Ny lampa 9A	2018	Ny siffer-glob monteras
Hissdörrar hängs om	2017	Reparation/underhåll, Mattssons lås hänger om hissdörrar
Bättringsmålning	2017	Bättringsmålning trapphus 11A, gårdsfasad 11A
Förstärkning balkongräcken 11B	2017	Johns förstärker infästningar för balkongräcken, de små gårdsbalkongerna TG 11B. Övriga gårdsbalkonger 11A inspekteras och bedöms ok.
OVK påbörjas av Servent	2017 - 2018	
Ljud-utredning, fläktar	2017	Fortsatt utredning ljud på gårdarna - alla BRF Kompassrosens fläktar är dock genomgångna i samband med Servents OVK 2016
Inventering av gårdsfönster TG11A	2017	Isolering byts, status inspekteras
Underhåll/reparation av fönster	2017	Inom fönsterprogrammet repareras fönster bl a på 11 gård
Ljud utredning påbörjad	2017 - 2018	Inventering av ljudkällor utförs som första steg i bullerinventering (men måste göras efter OVK)
Bröstning fasad	2016	I samband med ställning/takren. byts hela TG9-11 metallbröstning mot ny av Pernerfors.
Stuprör	2016	Alla stuprör bytes och/eller går igenom. Gård+gata TG9+11
Bättring, kitt/målning några fönster gatufasad	2016	I samband med ställning går ett antal fönster också igenom, (gatufasad)
Fönsterprogrammet, fortsättning	2016	Ett antal fönster renoveras, enligt tidigare program (till de som behövs är klara)
Takmålning + ny taksäkerhet	2016	Blästring, reparationer + Noxyde målning + montering av nödvändiga förbättringar av säkerhet för takarbeten utfördes av Pernerfors Plåtslageri
Takfläktar	2016	Servent ventilation genomför första stegen i OVK och byter (3) och går igenom övriga takfläktar
Tvättstugan	2016	I samarbete med Samfälligheten Granaten. Utbyte av maskinpark. Förbättring av ventilationen.
Putsreparationer	2016	Mindre putsreparationer gård
Mindre reparationer hos grannar BG10 genomförs	2016	Reparation av sprickor hos grannar enligt tidigare överenskommelse (ersättes endast partiellt)

Rör-renovering lokal 9B	2016	Pga vattenskada (uppkommen i helt nya rör pga gnagare) byts avloppsrör till rostfritt och "rättfälla" monteras i röret
Oljning cykelskjul	2016	Cykelskjul rengörs och oljas in.
Målning brandvägg mot grannar	2016	Plåttäckt del av brandvägg mot TG13 målas, BG10 målar plåttäckt del av sin brandmur mot BG
Gård: Ny markbeläggning (plattor, under cykelskjul och utanför TG9-11)	2016	Nya plattor, mark och avrinning rätas under cykelskjul och framför dessa.
Gård: reparationer av genompassage BG10	2016	Slitage efter tidigare maskintransport repareras (även port BG10 repareras, ersättes partiellt)
Nya skyltar P-platser	2015	
Sprickreparationer fasader	2015	Underhållsreparation av Johns Bygg och Fasad.
Uppdatering underhållsplan, extern konsult, Sustend	2015 - 2016	Genomgång av befintligt material, på plats inspektion, förslag till åtgärder och uppdatering av underhållsplan.
Reparation tröskel, översta trapphusbalkong 9B	2015	
Fönsteprogramsåtgärder	2014	Fönster i ett par lägenheter, och källarplan, repareras och målas av vår snickare D Andersson
Rostiga stuprör bytes	2014	Alla rostiga stuprör på gårdar och mot gata TG9 och TG11 bytes
Källarportar repareras	2014	Övriga källaringångar repareras och målas
Ny källarport TG 9A	2014	Sönderrostad port bytes till nytillverkad i trä. Utf. Dennis Andersson
Ny entréport TG 9B	2014	Fuktskadad port bytes till nytillverkad, med mer originalliknande fönsterutförande. Utf. Dennis Andersson
Avlopp, spolning, inspektion och reparationer	2014	Avlopp spolat från taken, två hål hittas och repareras. Övriga avlopp rensas. Rensningsventil installeras TG9A (gatan)
Precisionsavvägning	2014 - 2015	Tellsted fortsätter kontrollera grundförstärkningen (löpande)
Nya vattenmätare	2014 - 2015	Vattenmätare har bytts ut till 2 st mindre vilket ger lägre årskostnad
Bättringsmålning, alla trapphus och portgenomgångar	2014	Kurt Karlsson utför bättringsmålning för alla trapphus och portgenomgångar
Nya fönster lokal TG11B	2014	Nya fönster (vilka medger enklare brandevakuering) installeras på ägarens bekostnad, källarlokal TG11B
Branddörr TG9A	2014	Extra brandutgång monteras på ägarens bekostnad för källarlokal 9B
Grundförstärkning	2013 - 2014	Grundförstärkning, pålning ner till fast berg utförare: Pålab, konstr. Tellstedt
Rör-reparationer	2013	Rör-delar i källaren har bytts.
Balkongrenovering	2012	Reparation och bättringsmålning
Bättringsmålning av trapphus	2012	Bättringsmålning av trapphus

Rättstvist	2012 - 2013	Föreningen förhandlar via advokatfirma Glimstedt i tvistemål mot tidigare konsult WSP. Det slutar med förlikning, föreningen får ca 450.000 i ersättning för felaktigt utförda konsulttjänster.
Fasadrenovering	2012	Lagning av puts och
Bättringsmålning trapphus	2011	bättringsmålning av armeringsjärn
Målning av lokal, 11A	2011	Bättringsmålning av trapphus och entréer
Reparation av fönster	2011	Målningsarbete/renovering av lokal inför försäljning
Reparation av hissar	2011	Fortsatt reparation av dåliga fönster
Bytt lås till tvättstugan	2011	Reparation/underhåll av samtliga hissar
Rivning av soprum/förråd	2011	Samfällighets föreningen
Tre hissar, omfattande rep	2010	Rivning av förråd, Samfällighets föreningen
Extern trappa, tvättstuga	2010	Alla anmärkningar åtgärdas
Målning av entréer	2010 - 2011	Ihop med samfälligheten Granaten
Vägg utanför entré 11	2010	Entréer matchar nu våra tidsenliga trapphus
Reparation pga. vandalisering	2010	Putsreparationer 11 mot grannhus, TG13
Putsreparation fönster	2010	Flera reparationer pga. upprepade inbrottsförsök
Bättringsmålning, trapphus	2010	Reparationer, putsskador, fönster
Reparationer efter skadegörelse	2009	Alla trapphus bättringsmålning
Ompålning av brandmur mot TG 13	2009	Ytterport TG 9A repareras efter vandalisering
Slipning av golv	2009	Gemensam brandmur pålas om
Energideklaration	2009	Alla golv i trapphusen slipas för bl a enklare städning
Bättringsmålning	2009	Energideklaration utförd av Repab AB GBG
Renovering/målning	2008	Kurt Karlsson bättringsmålare trapphus
Fasadrenovering	2008	Trapphus
Balkongrenovering	2008	Tegnersgatan 9 och 11
Målning	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Renovering av fönster	2008	Lägenhetsdörrar
Renovering av hyresrätt	2007	Renovering av originalfönster
Nytt stuprör	2007	Tegnersgatan 11
Nytt tak	2007	Tegnersgatan 9B
Renovering av balkonger	2007	Lilla taket, Tegnersgatan 9B
Reparation av tak	2007	Tegnersgatan 9b
Nya balkonger	2007	Plåtarbeten
Ombyggnad och justering av värmesystem	2006 - 2007	Tegnersgatan 9a
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006	I samband med värmeombyggnationen
Snörasskydd monterat	2005	
Reparation av tak	2005	
Nytt portlås-system	2005 - 2006	
Reparation av dagvattenledningar	2004	
Tegnersgatan 11		
Upprustning lokal	2003	Ny dusch
Byte av stuprör	2002	Mot Tegnersgatan 11
Borrinjektion	2002	Tegnersgatan 9 o 11
Byte av brustet avloppsrör	2002	Gården och mot Tegnersgatan 9b
Omasfaltering	2002	Tegnersgatan 11

Grundförstärkning	2002	Tegnérsgatan 11
Ny tvättstuga	2001	I samfälligheten
Omläggning av tak	1998	Delvis
Rörstambyte	1984 - 1985	Dock byttes ej vissa delar under jord och i källare. Dessa repareras /bytes senare efter hand
Elstambyte	1984 - 1985	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll inom fönsterprogrammet	2019 - 2020	Dennis har inventerat fönster gård 11B, ett antal planeras repareras under 2019. Offertförfrågan ligger ute nu (2019) även för fler fönster.
Precisionsavvägning (upprepad)	2019 - 2020	Kontakt med Tellstedt om uppföljning av ev. rörelser innan Västlänken
Eventuellt tas fasadplåt (finns endast i hörnet gården TG11) ner	2019 - 2020	Offertförfrågan ligger ute.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Under året har två av föreningens lån omförhandlats för nya räntor vilket har resulterat i lägre räntor. I samband med dessa omförhandlingar har också extraamorteringar gjorts på 400 tsek vardera samt kvartalsvis amortering om 25 tsek påbörjas.

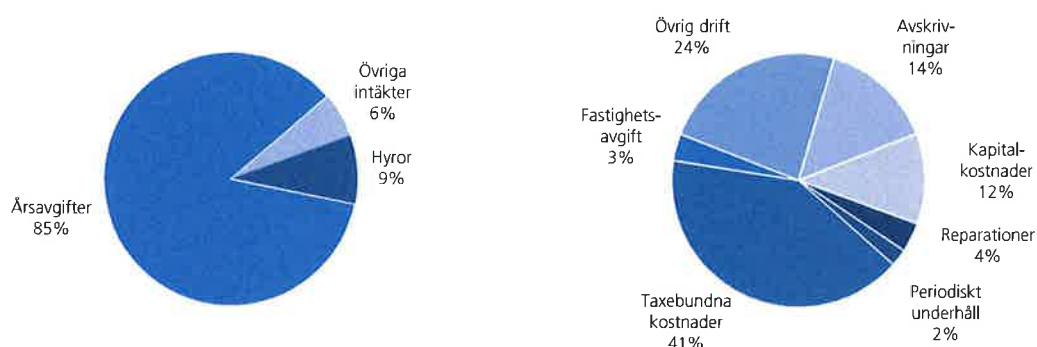
Underhållsplanen från 2016 har uppdaterats och likviditetsprognos gjorts.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 842 656	1 453 101
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 368 684	2 273 176
Finansiella intäkter	67	45
Minskning kortfristiga fordringar	0	139 526
Balkongfond	7 104	7 104
Ökning av kortfristiga skulder	164 865	0
	2 540 720	2 419 851
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 524 767	1 550 433
Finansiella kostnader	239 815	302 204
Ökning av kortfristiga fordringar	4 126	0
Minskning av långfristiga skulder	887 500	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	127 659
	2 656 208	2 030 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 727 168	1 842 656
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-115 488	389 555

*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 1 337 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

Värmesystemet har felsökts upprepat (t ex felaktig shunt bytters), arbete med OVK har fortsatt samt mindre underhåll (t ex ny lampa 9A, nytt golv i hissar) har utförts.

Under året har två av föreningens lån omförhandlats för nya räntor vilket har resulterat i lägre räntor. I samband med dessa omförhandlingar har också extraamorteringar gjorts på 400 tsek vardera samt kvartalsvis amortering om 25 tsek påbörjas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	647	679	714
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 018	1 018	1 018	780
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 478	6 761	6 777	7 185
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	8	9
Värmekostnad/m ² totalyta	118	105	95	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	94	95	154
Soliditet (%)	61	60	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	306	122	-1 209	288
Nettoomsättning (tkr)	2 234	2 209	2 336	2 353

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 103 m² bostäder och 118 m² lokaler.

Föreningen har betalat taxebundna kostnader retroaktivt för år 2012-2017. Nyckeltalen ovan bortser från denna kostnad.

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	1 350 191	260 000	-104 450	1 194 641
Balkongfond	57 703	7 104	0	50 599
S:a bundet eget kapital	33 824 179	267 104	-104 450	33 661 525
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 615 569	-260 000	226 847	-1 582 416
Årets resultat	305 982	305 982	-122 397	122 397
S:a ansamlad förlust	-1 309 587	45 982	104 450	-1 460 019
S:a eget kapital	32 514 592	313 086	0	32 201 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	305 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 355 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	-1 309 587

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

239 896
-1 069 691

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 234 304	2 208 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 380	64 533
Summa rörelseintäkter		2 368 684	2 273 176
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 346 774	-1 348 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 043	-144 285
Personalkostnader	Not 6	-58 950	-57 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-298 187	-298 187
Summa rörelsekostnader		-1 822 953	-1 848 620
RÖRELSERESULTAT		545 730	424 556
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 815	-302 204
Summa finansiella poster		-239 748	-302 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		305 982	122 397
ÅRETS RESULTAT		305 982	122 397

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	51 537 941	51 836 127
Summa materiella anläggningstillgångar	51 537 941	51 836 127
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 537 941	51 836 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	653 167	326 410
Summa kortfristiga fordringar	653 167	326 410
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		
	1 085 577	1 523 696
Summa kassa och bank	1 085 577	1 523 696
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 738 744	1 850 106
SUMMA TILLGÅNGAR	53 276 684	53 686 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 416 285	32 416 285
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 350 191	1 194 641
Balkongfond		57 703	50 599
Summa bundet eget kapital		33 824 179	33 661 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 615 569	-1 582 416
Årets resultat		305 982	122 397
Summa fritt eget kapital		-1 309 587	-1 460 019
SUMMA EGET KAPITAL		32 514 592	32 201 506
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 202 582	21 140 082
Summa långfristiga skulder		20 202 582	21 140 082
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	100 000	50 000
Leverantörsskulder		254 834	77 349
Skatteskulder		7 593	17 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	197 083	199 563
Summa kortfristiga skulder		559 510	344 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 276 684	53 686 233

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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-200 år	10-200 år
Fastighetsreovering	200 år	200 år
Värmeanläggning	100 år	100 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 027 007	2 027 007
Hyror bostäder	88 541	88 541
Hyror parkering	118 800	92 400
Avgift andrahandsuthyrning	0	738
Öresutjämning	-45	-43
	2 234 304	2 208 643

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	127 635	58 210
Försäkringsersättning	6 736	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 323
Övriga intäkter	9	0
	134 380	64 533

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 906	35 719
	Fastighetsskötsel beställning	9 767	1 074
	Snöröjning/sandning	612	1 078
	Städning entreprenad	47 505	52 486
	Städning enligt beställning	2 475	0
	Sotning	0	8 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	69 300	0
	Hissbesiktning	5 105	4 994
	Myndighetstillsyn	0	5 442
	Gård	599	1 316
	Serviceavtal	23 479	22 964
	Förbrukningsmateriel	5 178	3 324
	Fordon	265	0
		199 191	136 797
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 508	2 837
	Tvättstuga	376	52 415
	Entré/trapphus	2 624	0
	Lås	5 311	9 189
	VVS	16 625	8 500
	Värmeanläggning/undercentral	3 621	3 669
	Ventilation	28 623	51 773
	Elinstallationer	0	1 388
	Hiss	5 296	72 366
	Huskropp utvändigt	0	1 812
	Fönster	0	37 119
	Balkonger/altaner	0	21 500
	Skador/klotter/skadegörelse	0	33 313
		77 984	295 881
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	22 388
	Tvättstuga	44 106	0
	Sophantering/återvinning	0	82 062
		44 106	104 450
	Taxebundna kostnader		
	El	49 359	28 832
	Värme	429 508	339 185
	Vatten	137 426	68 862
	Sophämtning/renhållning	227 003	198 990
		843 296	635 869
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 869	47 737
	Samfällighetsavgift	0	18 832
	Kabel-TV	38 213	37 632
		110 082	104 201
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 115	71 125
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 346 774	1 348 323

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	5 513
	Tele- och datakommunikation	6 102	5 987
	Inkassering avgift/hyra	3 775	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 547	22 776
	Föreningskostnader	650	1 348
	Förvaltningsarvode	58 076	55 984
	Administration	1 591	1 431
	Konsultarvode	22 221	44 163
	Föreningsavgifter	0	288
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 520
		119 043	144 285
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 000
	Kostnadsersättningar	74	0
	Sociala kostnader	14 076	13 825
		58 950	57 825
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	159 770	159 770
	Förbättringar	138 417	138 417
		298 187	298 187

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 512 027	55 512 027
	Utgående anskaffningsvärde	55 512 027	55 512 027
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 675 899	-3 377 713
	Årets avskrivningar enligt plan	-298 187	-298 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 974 086	-3 675 899
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 537 941	51 836 127
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 083 986	10 083 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 131 000	36 131 000
	Taxeringsvärde mark	49 064 000	49 064 000
		85 195 000	85 195 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	84 000 000
	Lokaler	1 195 000	1 195 000
		85 195 000	85 195 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	5 327	7 450
	Klientmedel hos SBC	641 591	318 960
	Inkasso	3 343	0
	Fordringar	2 906	0
		653 167	326 410
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 194 641	894 641
	Reservering enligt stadgar	260 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-104 450	0
	Vid årets slut	1 350 191	1 194 641

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,848 %	4 155 582	4 643 082	Rörligt
Swedbank	1,410 %	1 400 000	1 400 000	2021-11-25
Swedbank	1,150 %	2 600 000	3 000 000	2021-12-22
Swedbank	0,848 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,240 %	2 300 000	2 300 000	2020-06-17
Swedbank	1,410 %	700 000	700 000	2021-11-25
Swedbank	1,240 %	5 147 000	5 147 000	2020-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		20 302 582	21 190 082	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-50 000	
		20 202 582	21 140 082	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 802 582 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	21 617	41 335
Avgifter och hyror	175 466	153 520
Samfällighetsavgift	0	4 708
	197 083	199 563

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inköp och montering av ny, större, värmepump (gjort 2019).

Avslutande av OVK och relaterade beställningar. Fasadreparationer gården 11B (om bra offert inkommer, vi väntar på svar).

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7 / 5 2019

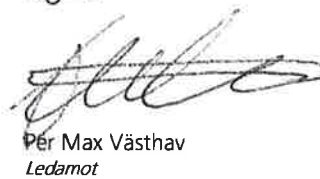

Moa Kristina Börjesson
Ledamot


Jennifer Elsren
Ledamot


Annie Josefine Jisland
Ledamot


Jacob Daniel Stålhammar
Ledamot


Curt Ternin
Ledamot


Per Max Västhav
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019


Jan-Åke Gross
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassrosen för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 7/5 2019

Jan-Åke gross
Auktoriserad revisor

2019-05-02

Elin Nordström
Telefon: 0607407716
E-post: Elin.Nordstrom@sbc.se

Brf Kompassrosen
Moa Börjesson
Tegnersgatan 11B Lgh 1402
41252 Göteborg

Årsredovisning 2018

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2018. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.