



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kompassrosen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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

Axel Claes Edward Agerström	Ledamot
Fritz Bertil Christian Andersson	Ledamot
Emelie Julia Charlotte Hansson	Ledamot
Karl Anton Gustav Hjalmarsson	Ledamot
Annie Josefine Jisland	Ledamot
Jacob Daniel Stålhammar	Ledamot
Johan Henrik Wersäll	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Axel Claes Edward Agerström, Emelie Julia Charlotte Hansson och Karl Anton Gustav Hjalmarsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Valberedning

Charlotte Sandahl

Pia Strandh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

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.

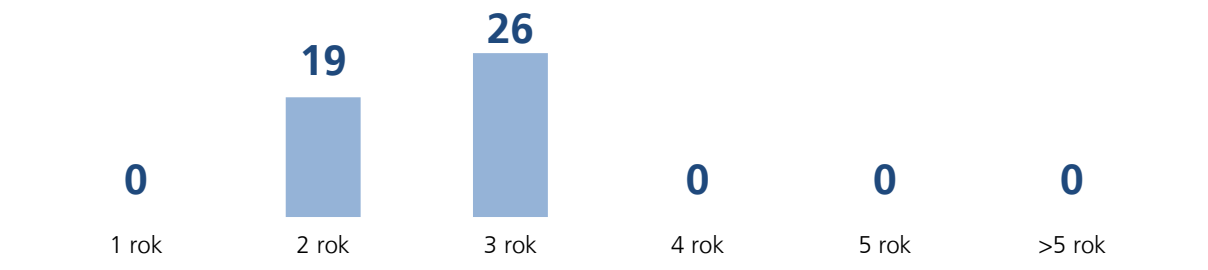
Fastigheternas värdeår är 1982.

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
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 Ljud-utredning, fläktar	2017 - 2018 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, källarlocal TG11B
Branddörr TG9A	2014	Extra brandutgång monteras på ägarens bekostnad för källarlocal 9B
Grundförstärkning	2013 - 2014	Grundförstärkning, pålning ner till fast berg utförare: Pålab, konstr. Tellstedt
Rör-reparationer	2013	Rör-delar i källaren har bytts.
Balkongreovering	2012	Reparation och bättringsmålning
Fasadreovering	2012	Lagning av puts och bättringsmålning av armeringsjärn
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.
Bättringsmålning av trapphus	2012	Bättringsmålning av trapphus
Reparation av hissar	2011	Reparation/underhåll av samtliga hissar
Målning av lokal, 11A	2011	Målningsarbete/reovering av lokal inför försäljning
Reparation av fönster	2011	Fortsatt reparation av dåliga fönster
Bättringsmålning trapphus	2011	Bättringsmålning av trapphus och entréer
Bytt lås till tvättstugan	2011	Samfällighets föreningen

Rivning av soprum/förråd	2011	Rivning av förråd, Samfällighets föreningen
Tre hissar, omfattande rep	2010	Alla anmärkningar åtgärdas
Extern trappa, tvättstuga	2010	Ihop med samfälligheten Granaten
Målning av entréer	2010 - 2011	Entréer matchar nu våra tidsenliga trapphus
Vägg utanför entré 11	2010	Putsreparationer 11 mot grannhus, TG13
Reparation pga. vandalisering	2010	Flera reparationer pga. upprepade inbrottsförsök
Putsreparation fönster	2010	Reparationer, putsskador, fönster
Bättringsmålning, trapphus	2010	Alla trapphus bättringsmålning
Reparationer efter skadegörelse	2009	Ytterport TG 9A repareras efter vandalisering
Ompålning av brandmur mot TG 13	2009	Gemensam brandmur pålas om
Slipning av golv	2009	Alla golv i trapphusen slipas för bl a enklare städning
Energideklaration	2009	Energideklaration utförd av Repab AB GBG
Bättringsmålning	2009	Kurt Karlsson bättringsmålare trapphus
Renovering/målning	2008	Trapphus
Fasadrenovering	2008	Tegnersgatan 9 och 11
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Målning	2008	Lägenhetsdörrar
Renovering av fönster	2008	Renovering av originalfönster
Renovering av hyresrätt	2007	Tegnérsgatan 11
Nytt stuprör	2007	Tegnérsgatan 9B
Nytt tak	2007	Lilla taket, Tegnersgatan 9B
Renovering av balkonger	2007	Tegnérsgatan 9b
Reparation av tak	2007	Plåtarbeten
Nya balkonger	2007	Tegnérsgatan 9a
Ombyggnad och justering av värmesystem	2006 - 2007	
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 Tegnérsgatan 11	2004	
Upprustning lokal	2003	Ny dusch
Byte av stuprör	2002	Mot Tegnersgatan 11
Borinjektion	2002	Tegnérsgatan 9 o 11
Byte av brustet avloppsrör	2002	Gården och mot Tegnersgatan 9b
Omasfaltering	2002	Tegnérsgatan 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
Packning-olja Hissmaskineri TG9B	2017	Renovering beställd, utförs under 2017
Precisionsavvägning	2018	Tellstedt precisionsavväger att grundåtgärderna haft avsedd effekt
Underhåll inom fönsterprogrammet	2018	Dennis har inventerat fönster gård 11B, ett antal planeras repareras under 2018
Justering värmesystem	2018	I samarbete med Göteborg Energi - påbörjas, avhängigt av OVK
Eventuellt tas fasadplåt (finns endast i hörnet gården TG11) ner	2019	Omfattning av fasadrenovering, liksom exakt datum, ej fastställt - underhållsreparationer utförda 2017
Extern målning och behovsreparation av fönster	2019	Sannolikt målas även fönster exteriört om vi har ställningar uppe

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

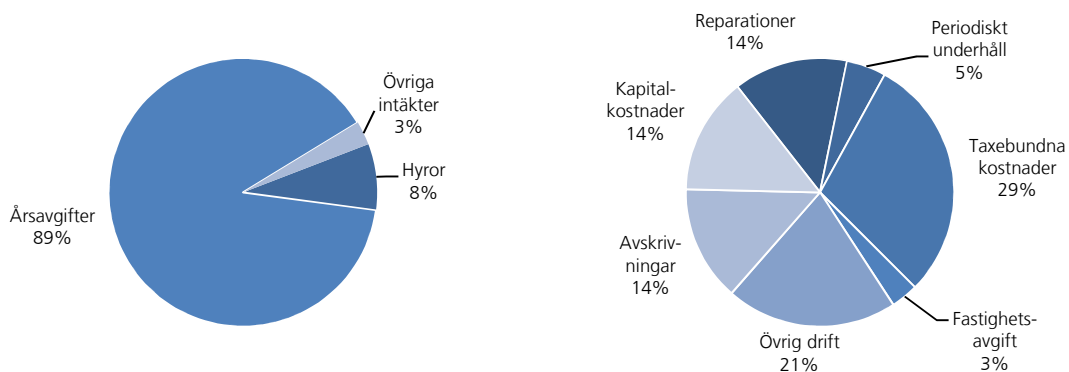
Föreningens ekonomi

Till underhållsfonden avsätts 500 000.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 453 101	2 362 083
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 273 176	2 856 479
Finansiella intäkter	45	66
Minskning kortfristiga fordringar	139 526	0
Balkongfond	7 104	7 104
Ökning av kortfristiga skulder	0	70 297
	2 419 851	2 933 946
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 550 433	3 462 543
Finansiella kostnader	302 204	304 710
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 675
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	127 659	0
	2 030 296	3 842 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 842 656	1 453 101
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	389 555	-908 982

*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 1 315 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

OVKn fortsätter. Samfälligheten har renoverat båda soprummen. Extern fläkt i tvättstugan flyttats. Balkongräcken 11b förstärks. Underhållsmålning 11a o 11b. Snickeriarbeten hiss. Löpande åtgärder för fönsterprogram.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 st
Tillkommande medlemmar: 21 st
Avgående medlemmar: 20 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	679	714	689
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 018	1 018	780	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 761	6 777	7 185	7 877
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	9	7
Värmekostnad/m ² totalyta	105	95	97	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	27	26	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	95	154	193
Soliditet (%)	60	60	61	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	122	-1 209	288	-803
Nettoomsättning (tkr)	2 209	2 336	2 353	2 300

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 103 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	1 194 641	300 000	0	894 641
Balkongfond	50 599	7 104	0	43 495
S:a bundet eget kapital	33 661 525	307 104	0	33 354 421
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 582 416	-300 000	-1 208 895	-73 521
Årets resultat	122 397	122 397	1 208 895	-1 208 895
S:a ansamlad förlust	-1 460 019	-177 603	0	-1 282 416
S:a eget kapital	32 201 506	129 501	0	32 072 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	122 397
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 282 416
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
summa balanserat resultat	-1 460 019

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>104 450</u>
att i ny räkning överförs	-1 355 569

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 208 643	2 336 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 533	520 145
Summa rörelseintäkter		2 273 176	2 856 479
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 348 323	-3 233 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 285	-166 937
Personalkostnader	Not 6	-57 825	-61 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-298 187	-298 187
Summa rörelsekostnader		-1 848 620	-3 760 729
RÖRELSERESULTAT		424 556	-904 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 204	-304 710
Summa finansiella poster		-302 159	-304 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 397	-1 208 895
ÅRETS RESULTAT		122 397	-1 208 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	51 836 127	52 134 314
Summa materiella anläggningstillgångar	51 836 127	52 134 314
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 836 127	52 134 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	326 410	543 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	146 695
Summa kortfristiga fordringar	326 410	689 742
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 523 696	910 335
Summa kassa och bank	1 523 696	910 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 850 106	1 600 077
SUMMA TILLGÅNGAR	53 686 233	53 734 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 416 285	32 416 285
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 194 641	894 641
Balkongfond		50 599	43 495
Summa bundet eget kapital		33 661 525	33 354 421
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 582 416	-73 521
Årets resultat		122 397	-1 208 895
Summa fritt eget kapital		-1 460 019	-1 282 416
SUMMA EGET KAPITAL		32 201 506	32 072 005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 140 082	21 190 082
Summa långfristiga skulder		21 140 082	21 190 082
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 000	50 000
Leverantörsskulder		77 349	198 519
Skatteskulder		17 733	12 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	199 563	211 453
Summa kortfristiga skulder		344 645	472 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 686 233	53 734 391

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-200 år	10-200 år
Fastighetsrenovering	200 år	200 år
Värmeanläggning	100 år	100 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 027 007	2 127 350
Hyror bostäder	88 541	88 541
Hyror parkering	92 400	115 500
Avgift andrahandsuthyrning	738	4 933
Öresutjämning	-43	10
	2 208 643	2 336 334

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	58 210	114 098
Försäkringsersättning	0	401 246
Återbäring försäkringsbolag	6 323	4 801
	64 533	520 145

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 719	34 872
	Fastighetsskötsel beställning	1 074	4 669
	Snöröjning/sandning	1 078	4 235
	Städning entreprenad	52 486	51 778
	Sotning	8 400	0
	Hissbesiktning	4 994	4 914
	Myndighetstillsyn	5 442	0
	Gård	1 316	659
	Serviceavtal	22 964	22 402
	Förbrukningsmateriel	3 324	4 818
		136 797	128 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 837	0
	Tvättstuga	52 415	0
	Entré/trapphus	0	7 786
	Lås	9 189	1 432
	VVS	8 500	10 640
	Värmeanläggning/undercentral	3 669	0
	Ventilation	51 773	0
	Elinstallationer	1 388	0
	Hiss	72 366	8 041
	Huskropp utvändigt	1 812	0
	Fönster	37 119	2 106
	Balkonger/altaner	21 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	33 313	0
	Vattenskada	0	487 750
		295 881	517 755
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	22 388	0
	Gemensamma utrymmen	0	10 200
	Tvättstuga	0	133 640
	Sophantering/återvinning	82 062	0
	Tak	0	1 363 092
	Fönster	0	76 188
	Balkonger/altaner	0	17 057
	Mark/gård/utemiljö	0	168 500
		104 450	1 768 677
	Taxebundna kostnader		
	El	28 832	27 212
	Värme	339 185	307 161
	Vatten	68 862	88 270
	Sophämtning/renhållning	198 990	184 654
	Grovsopor	0	1 100
		635 869	608 397
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 737	63 359
	Samfällighetsavgift	18 832	41 392
	Kabel-TV	37 632	36 912
		104 201	141 663
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 125	69 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 348 323	3 233 849

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	5 513	3 063
	Tele- och datakommunikation	5 987	3 570
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Hysesförluster	0	1 408
	Revisionsarvode extern revisor	22 776	19 687
	Föreningskostnader	1 348	1 027
	Fritids- och trivselkostnader	0	772
	Förvaltningsarvode	55 984	54 500
	Administration	1 431	2 874
	Konsultarvode	44 163	73 667
	Föreningsavgifter	288	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		144 285	166 937
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	48 000
	Sociala kostnader	13 825	13 757
		57 825	61 757
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	159 770	159 770
	Förbättringar	138 417	138 417
		298 187	298 187

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 377 713	-3 079 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-298 187	-298 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 675 899	-3 377 713
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 836 127	52 134 314
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	7 450	281
	Klientmedel hos SBC	318 960	542 766
		326 410	543 047
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Fakturerade kostnader	0	57 159
	Försäkringsersättning	0	84 735
	Återbäring försäkringsbolag	0	4 801
		0	146 695
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	894 641	594 641
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 194 641	894 641

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

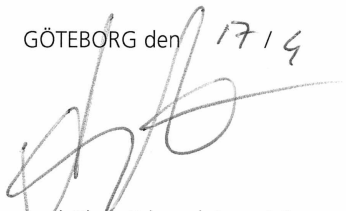
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,260 %	4 643 082	4 693 082	2018-06-20
Swedbank	1,410 %	1 400 000	1 400 000	2021-11-25
Swedbank	1,200 %	3 000 000	3 000 000	2018-12-20
Swedbank	0,830 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,240 %	2 300 000	2 300 000	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		21 190 082	21 240 082	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		21 140 082	21 190 082	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 940 082 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 353 000	24 353 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	41 335	34 994
	Avgifter och hyror	153 520	176 459
	Samfällighetsavgift	4 708	0
		199 563	211 453
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT		
	Fortsättning av OVK		

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 17 14 2018



Axel Claes Edward Agerström
Ledamot



Fritz Bertil Christian Andersson
Ledamot



Emelie Julia Charlotte Hansson
Ledamot



Karl Anton Gustav Hjalmarsson
Ledamot



Annie Josefine Jisland
Ledamot



Jacob Daniel Stålhammar
Ledamot



Johan Henrik Wersäll
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 14 2018



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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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. Risken 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 vårt 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 18/4 2018



Jan-Åke Gross

Auktoriserad revisor