



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kompassrosen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 gemensamhetsförening Granaten. Föreningens andel är 38,05 procent. Gemensamhetsföreningen förvaltar tvättstuga och soprum.

Styrelsen

Curt Temin	Ordförande
Thore Patrik Hagström	Ledamot
Niclas Robin Hedell Jingryd	Ledamot
Lars Jesper Waldemar Orwallius	Ledamot
Moa Unfors	Ledamot
Per Max Västhav	Ledamot
Oscar Johan Zeidler	Ledamot

Ida Sofia Hillestad	Suppleant
---------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thore Patrik Hagström, Niclas Robin Hedell Jingryd, Ida Sofia Hillestad och Lars Jesper Waldemar Orwallius.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Valberedning

Pia Strandh

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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.

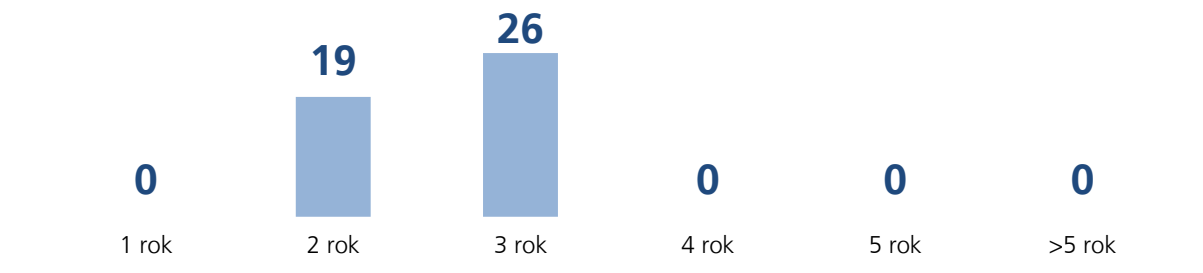
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 223 m², varav 3 105 m² utgör 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
Lokal	52 m ²	bostadsrättslokal
Kontor	16 m ²	bostadsrättslokal
Lokal	50 m ²	bostadsrättslokal

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av elbilsplatser till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Ljudutredning, fläktar	2017 - 2020	
Fönsterprogrammet, fortsättning	2017	
Uppdatering av maskinpark i tvättstugan	2016	Ihop med gemensamhetsföreningen Granaten
Fönsterprogrammet, fortsättning	2016	
Takmålning + ny taksäkerhet	2016	
Byte av tre takfläktar	2016	Servent ventilation
Gårdsrenovering	2016	
Rörrenovering lokal 9B	2016	
Bröstning fasad	2016	I samband med ställning/takren. byts hela metallbröstning
Byte av stuprör	2016	
Avloppsspolning	2014	Avlopp spolas från taken. Rensningsventil installeras på Tegnérsgatan 9A.
Precisionsavvägning	2014 - 2015	
Nya vattenmätare	2014 - 2015	
Fönsterprogram påbörjas	2014	
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	Ihop med gemensamhetsföreningen Granaten
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	
Fasadrenovering	2008	
Målning av trapphus	2008	
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Renovering av fönster	2008	
Omläggning och reparation av tak	2007	
Renovering av balkonger	2007	Tegnérsgatan 9b
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
Renovering gemensamma balkonger Tegnérsgatan 11A & 11B	2021	Tillsammans med balkongprojekt
Installation av fiber	2021	Q1
Balkongprojekt, fortsättning	2021	Inlämnande av bygglov under Q1
Fasadrenovering	2021 - 2022	Tillsammans med balkongprojekt
Fönsterprogrammet, fortsättning	2021 och löpande	Q2
Slipning och lackning korginredning hissar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem (from 15 feb 2021 Bahnhof)
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadebekämpning	Anticimex
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Städservice	Optimal Service
Hissinspektion	Otis
Gaturenhallning	Göteborgs stad
Fastighetsstötsel	Mikab
Sophantering	Göteborgs stad Intraservice
Sophantering	Stena Recycling

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi går i enlighet med den budget som styrelsen beslutade om inför året. Under året har föreningens ekonomi förbättrats då styrelsen har sett över avtal och kostnadsposter och investerat i långsiktiga besparingar, t ex effektivare takfläktar för att minska värmekostnaderna.

Styrelsen har också förhandlat om 2 lån och minskat räntekostnaderna, där räntan bands i enlighet med styrelsens lånepolicy. Amortering har påbörjats för ett av dessa lån och föreningen amorterar idag 1,3% per år.

Styrelsens mål är att löpande amortera ner lånen till under 6 000/m² vilket enligt prognos kommer ske under 2022.

Likviditeten är i enighet med styrelsens plan för att kunna utföra de kommande underhåll som är planerade för 2021 och 2022. Styrelsen har som mål att inte ta upp fler lån utan bibehålla en god likviditet för att säkerställa underhåll enligt underhållsplanen.

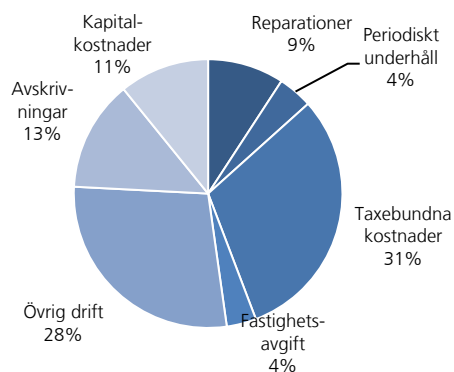
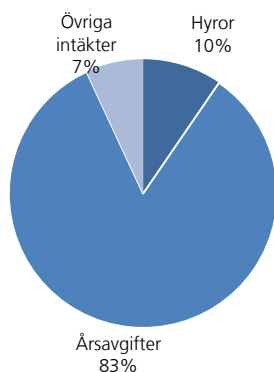
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 947 165	1 727 168
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 426 842	2 490 772
Finansiella intäkter	54	51
Balkongfond	4 730	5 580
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 020
	2 431 626	2 542 423
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 647 473	1 639 494
Finansiella kostnader	234 369	234 011
Ökning av materiella anläggningstillgångar	473 069	211 528
Ökning av kortfristiga fordringar	15 745	62 392
Minskning av långfristiga skulder	230 000	175 000
Minskning av kortfristiga skulder	120 840	0
	2 721 496	2 322 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 657 296	1 947 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-289 869	219 998

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsens fokus varit att göra långsiktiga investeringar, både kostnadsmässigt men även hållbarhetsmässigt samt öka trivsel i de gemensamma utrymmena, som gård och trappuppgångar. Fokus har även legat på att strukturera upp rutiner och ordningsregler, både i styrelsen och för medlemmarna.

Löpande underhåll

Under våren installerades ett nytt modernt portsystem med tagg funktion. Nya låskolvar installerades också på samtliga dörrar samt dörrstängare har justerats och bytts ut vid behov.

Värmeinjusteringen som skedde under vintern 2019/2020 har förbättrat inomhusklimatet samt minskat värmekostnaderna med ca 15%. Under vintern 2020/2021 kommer test ske av systemet då detta ej kunde utföras föregående år pga den varma vintern.

Under hösten byttes samtliga takfläktar som ej byttes 2013/2014 till nya, effektiva fläktar. Arbetet utfördes av Canmera och detta kommer påverka inomhusklimatet ytterligare eftersom fläktarna nu anpassar sig till utomhusklimatet.

Fönsterrenovering pågår och under året har offerter tagits in samt fönsterinventering av skick har utförts. Inför 2021 är planen att fönster i 11A ska renoveras.

OVK färdigställdes under 2020.

Samtliga av dessa underhåll var planerade i underhållsplanen och styrelsens budget.

Trivsel och värdeökande investeringar

Elplatser, fyra till antalet, installerades under våren och idag används 2 platser. Bidrag från Naturvårdsverket godkändes och är ett steg i styrelsens plan att ligga i framkant i miljöfrågor.

Under december 2019 röstade majoritet på föreningsstämman att fortsätta arbetet med balkonger och offerter har därför påbörjats att tas in för att lämna in bygglov under Q1 2021.

Under Q1 2021 kommer fiber installeras för samtliga lägenheter som kommer ingå i avgiften.

På gården har nya utemöbler köpts in, ny rabatt har anlagts på 11:ans gård och belysningen har bytt ut av energiskäl samt att skapa en mer enhetlig gård i originalstil. Även har den gråa delen av fasaden på 11:ans gård målats om då färgen flagnat. I samband med byggnation av ev balkonger kommer fasaden totalt sätt att målas om och erforderligt underhåll göras.

Radonmätning har utförts i källare där kortsiktig mätning indikerar en viss förhöjd risk på vissa ställen och en långsiktig mätning har därför påbörjats. Detta påverkar endast källarplan.

Rutiner

Under året har fokus legat på att strukturera upp de rutiner och processer som finns i föreningen, inom styrelsen samt för våra leverantörer.

Brandsäkerhet har gått igenom för att säkerställa utrymning för samtliga medlemmar samt inventering av brandvarnare samt rekommendation om brandfilt och brandsläckare. Brandsläckare kommer även installeras i samtliga trapphus.

Rutin vid försäljning har påbörjats, innebärande en besiktning vid utflytt för att kontrollera lägenhetens skick i det som föreningen ansvarar för. Detta dokumenteras för samtliga lägenheter. Även har ritningar kompletterats med för de lägenheter som ej hade korrekta sådana.

Ordningsreglerna för föreningen har också uppdaterats samt källarförrådsförteckning gått igenom och märkts upp.

För vår fastighetsskötare har ronderingskontroll implementerats som utförs veckovis och följs upp på styrelsemöte.

Inom styrelsen har årsplan upprättats som följs upp löpande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	646	647	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 151	1 079	1 018	1 018
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 345	6 418	6 478	6 761
Elkostnad/m ² totalyta	10	14	15	9
Värmekostnad/m ² totalyta	99	106	133	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	31	43	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	73	74	94
Soliditet (%)	62	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	255	316	306	122
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 251	2 234	2 209

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	1 460 845	260 000	-169 450	1 370 295
Balkongfond	68 013	4 730	0	63 283
S:a bundet eget kapital	33 945 143	264 730	-169 450	33 849 863
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 104 167	-260 000	485 524	-1 329 691
Årets resultat	255 103	255 103	-316 074	316 074
S:a ansamlad förlust	-849 064	-4 897	169 450	-1 013 617
S:a eget kapital	33 096 078	259 833	0	32 836 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	255 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-844 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	-849 064

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-849 064
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 724	2 250 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 118	240 173
Summa rörelseintäkter		2 426 842	2 490 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 487 627	-1 445 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 429	-135 074
Personalkostnader	Not 6	-59 416	-58 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 952	-301 245
Summa rörelsekostnader		-1 937 425	-1 940 738
RÖRELSERESULTAT		489 418	550 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 369	-234 011
Summa finansiella poster		-234 315	-233 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		255 103	316 074
ÅRETS RESULTAT		255 103	316 074

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	51 631 341	51 448 224
Summa materiella anläggningstillgångar	51 631 341	51 448 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 631 341	51 448 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	249 895	355 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	86 804	70 789
Summa kortfristiga fordringar	336 699	426 046
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 410 310	1 595 088
Summa kassa och bank	1 410 310	1 595 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 747 009	2 021 133
SUMMA TILLGÅNGAR	53 378 350	53 469 358

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 416 285	32 416 285
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 460 845	1 370 295
Balkongfond		68 013	63 283
Summa bundet eget kapital		33 945 143	33 849 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 104 167	-1 329 691
Årets resultat		255 103	316 074
Summa fritt eget kapital		-849 064	-1 013 617
SUMMA EGET KAPITAL		33 096 078	32 836 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 637 582	19 927 582
Summa långfristiga skulder		19 637 582	19 927 582
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	260 000	200 000
Leverantörsskulder		159 942	258 053
Skatteskulder		6 206	3 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	218 542	243 611
Summa kortfristiga skulder		644 690	705 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 378 350	53 469 358

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2020	2019
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	0
Garage/parkeringsplats	10 år	0
Porttelefon	20 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 027 007	2 027 007
Hyror bostäder	100 170	93 861
Hyror parkering	131 688	124 200
Avgift andrahandsuthyrning	2 890	5 567
Öresutjämning	-31	-36
	2 261 724	2 250 599

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	156 054	231 407
Återbäring försäkringsbolag	5 716	0
Övriga intäkter	3 348	8 766
	165 118	240 173

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 873	36 552
	Fastighetsskötsel beställning	17 159	13 072
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 500	5 372
	Snöröjning/sandning	0	1 054
	Städning entreprenad	41 248	37 125
	Städning enligt beställning	8 625	11 655
	Sotning	2 000	0
	Hissbesiktning	4 248	5 303
	Myndighetsstillsyn	12 057	17 342
	Bevakning	0	765
	Gemensamma utrymmen	2 134	6 857
	Gård	19 658	23 709
	Serviceavtal	39 088	24 163
	Förbrukningsmateriel	1 621	7 491
		188 210	190 459
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	41 112
	Brf Lägenheter	0	8 195
	Tvättstuga	73 813	0
	Lås	5 905	2 940
	Installationer	2 995	0
	VVS	0	14 688
	Ventilation	0	52 119
	Elinstallationer	65 554	925
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 077	0
	Hiss	3 193	15 236
	Fönster	32 216	0
	Mark/gård/utemiljö	0	9 908
	Garage/parkering	0	7 688
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 381
	Vattenskada	2 125	0
		200 878	156 192
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	15 025	54 500
	Entré/trapphus	28 001	0
	VVS	40 000	0
	Värmeanläggning	0	114 950
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	8 006	0
		91 032	169 450
	Taxebundna kostnader		
	El	31 700	43 932
	Värme	319 440	343 037
	Vatten	69 837	99 726
	Sophämtning/renhållning	241 631	251 314
	Grovsopor	7 159	0
		669 767	738 009
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 480	77 274
	Samfällighetsavgift	135 406	0
	Kabel-TV	40 766	39 037
	Bredband	2 174	0
		259 826	116 311
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 915	75 575
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 487 627	1 445 996

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	4 876
	Tele- och datakommunikation	6 332	5 660
	Inkassering avgift/hyra	2 700	850
	Hyresförluster	0	6
	Revisionsarvode extern revisor	19 344	17 206
	Föreningskostnader	511	5 506
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 545
	Studieverksamhet	1 563	0
	Förvaltningsarvode	60 590	59 904
	Administration	727	3 808
	Korttidsinventarier	2 200	21 760
	Konsultarvode	0	7 213
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		100 429	135 074

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 402	45 500
	Sociala kostnader	12 014	12 924
		59 416	58 424

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	159 770	159 770
	Förbättringar	130 182	141 474
		289 952	301 245

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 723 555	55 512 027
	Nyanskaffningar	473 069	211 528
	Utgående anskaffningsvärde	56 196 624	55 723 555
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 275 331	-3 974 086
	Årets avskrivningar enligt plan	-289 952	-301 245
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 565 282	-4 275 331
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 631 341	51 448 224
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 083 986	10 083 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 240 000	42 240 000
	Taxeringsvärde mark	64 121 000	64 121 000
		106 361 000	106 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	105 000 000
	Lokaler	1 361 000	1 361 000
		106 361 000	106 361 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	256	273
	Skattefordran	2 653	0
	Klientmedel hos SBC	246 986	352 078
	Fordringar	0	2 906
		249 895	355 257
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fakturerade kostnader	86 804	70 789
		86 804	70 789
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 370 295	1 350 191
	Reservering enligt stadgar	260 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-169 450	-239 896
	Vid årets slut	1 460 845	1 370 295

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,150 %	2 425 000	2 525 000	2021-12-22
Swedbank	0,990 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,000 %	1 400 000	1 400 000	2021-11-25
Swedbank	0,990 %	3 955 582	4 055 582	Rörligt
Swedbank	1,410 %	700 000	700 000	2021-11-25
Swedbank	1,000 %	5 147 000	5 147 000	2023-06-01
Swedbank	1,130 %	2 270 000	2 300 000	2025-06-18
Summa skulder till kreditinstitut		19 897 582	20 127 582	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 000	-200 000	
		19 637 582	19 927 582	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 597 582 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	35 114	33 535
Ränta	10 209	26 146
Avgifter och hyror	173 219	177 954
Ventilation	0	5 976
	218 542	243 611

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fiberinstallation påbörjades under januari 2021 och installeras till fullo under februari 2021.

Avtal har tecknats med AltanDK för att ta fram och lämna in ritningar samt bygglovshandlingar för balkongprojektet och kommer enligt plan lämnas in under feb/mars 2021.

Test efter värmejusteringen färdigställdes under januari 2021, nya radiatorer kommer installeras i två lägenheter.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 5 2021



Curt Temin
Ordförande



Thore Patrik Hagström
Ledamot



Niclas Robin Hedell Jingryd
Ledamot



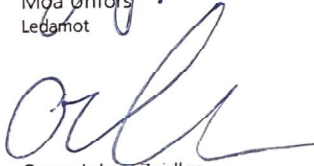
Lars Jesper Waldemar Orwallius
Ledamot



Moa Unfors
Ledamot

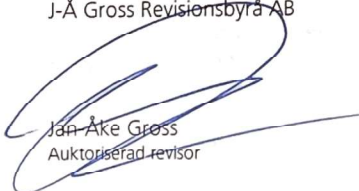


Per Max Västhav
Ledamot



Oscar Johan Zeidler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021
J-Å 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 2020.

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 2020 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

Av not 12 framgår det att föreningen har lån uppgående till 12 480 582 kronor vilka förfaller till betalning inom ett år från balansdagen, varav 12 220 582 har klassificeras som långfristiga skulder. Dessa lån skulle ha klassificerats som kortfristiga skulder i årsredovisningen varför det föreligger ett väsentligt klassificeringsfel avseende dessa skulder. Föreningen har lämnat förklaring i not till avsteg från denna redovisningsprincip.

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, förfälskning, 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 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 4/5 2021

Jan-Åke Gross

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se