

Årsredovisning för
Brf Kompassen 1
769616-9965

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kompassen 1, 769616-9965 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den i rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Brf Kompassen 1 äger en fastighet med fastighetsbeteckning Kompassen 1. Föreningen 196 bostads- och hyreslägenheter samt har 4 affärs-, lager- och kontorslokaler.

Föreningens adress är: Lötsjövägen 1 A, 174 52 Sundbyberg.

Styrelsens bedömning är att föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Carlo Musella	Ordförande	Stämman
Anna-Maria Makdessi Delsmyren	Vice ordförande	Stämman
Elias Mounayerji	Kassör	Stämman
Kazem Rahimi	Sekreterare	Stämman
Ove Christensson	Ledamot	Stämman
Magnus Persson	Ledamot	Stämman
David Ångman	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleant
Daniel Baharloe
Jalal Abbas Rashidi
Munire Chamoun
René Malmgren
David Radszuweit

Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Huvudansvarig revisor: Per Lundfors		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Överlåtelse

Det har skett 22 överlåtelse samt 6 upplåtelse under räkenskapsåret.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättsstillägg genom Nordeuropa.

A

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har 2014 ombesörjts av Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB.
Fastighetsförvaltning har sköts av Jensen Drift och Underhåll AB.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 1 141 787 kr samt periodiskt underhåll för 2 779 047 kr.

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Allmänt:

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Styrelsen amorterade 5 miljoner kronor av föreningslånet.

Föreningen har under 2014 redovisat och betalt hyreskostnad för perioden 14 augusti 2012 t o m 30 juni 2014 för lokal som föreningen i sin tur hyrt ut. Hyreskostnaden uppgår till totalt 2 361 258 kr (se not 8).

Styrelsen har i december 2014 överlåtit rätten till att bygga om det tidigare kontorshotellet genom exploatera och sälja lägenheter till blivande medlemmar i bostadsrättsföreningen samt att bedriva caféverksamhet. Avtalet gäller fr o m 2015-01-15 och redovisas 2015.

Styrelsen bytte ekonomisk förvaltare från Restate till Rådrum. Bytet träder i kraft fr.o.m. 1 januari 2015.

Genomfört större planerade underhållsarbeten: byte av undercentral, värmexlaren, styr- & reglersystem (fjärrvärme) samt tak.

Styrelsen ansökte om dispens från utsortering av matavfall hos Sundbybergs stad.

Digitalisering av avläsning för el och fjärrvärme.

Översyn av värme ventilation och tappvatten systemet inför byte av fjärrvärmesystemet samt tagit fram material och ritningar.

Installation av ny belysning i trapphus, hisshallar, korridorer och källare.

Byte av två stycken hissar, Lötsjövägen 1A och Hallonbergsplan 18.

Murararbete i Lötsjövägen 1A.

Obligatorisk ventilations kontroll (OVK), filterbyte, rengöring, luftmätning samt motorbyte till olika fläktar i fastigheten.

Byte två torkskåp i tvättstuga för Hallonbergsplan 12 och 14 samt en tvättmaskin i tvättstugan Hallonbergsplan 2 och 6.

Styrelsen har anlitat jurist och konsult för bygglov av kontorshotell och ändring av stadgar.

Bygglov beviljat för ombyggnation av kontorshotell till lokal och lägenheter samt inglasning av balkonger.

Föreningen har upplåtit sex tidigare hyresrätter som bostadsrätter.

PL

Årets resultat:

Föreningens resultat för året visar ett minus på 8 922 716 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är minus 7 288 544 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har haft två stycken extra årsstämmor avseende stadgeändringar.

Styrelsen har omförhandlat ett lån om 47 000 000 kr som gick ut 2015-05-26. Ränta t o m 2015-05-26 3,84% (1 786 000 kr) per år. Ränta fr o m 2015-05-27 1,35% (634 500 kr) per år. Det nya lånet är bundet t o m 2019-05-26 (fyra år). Den lägre räntesatsen innebär en årlig kostnadsbesparing om 1 151 500 kr.

Styrelsen har sänkt tiden på belysning i våra korridorer och källare från 3 min till 1 min (sensorerna) för att spara på el och kostnader.

Styrelsen har via förhandling lyckats återfå en hyreslägenhet som kommer att säljas.

Styrelsen kommer under 2015 att omförhandla hyrororna för hyreslägenheterna med Hyresgästföreningen för år 2016. Hyror för lokalhyresgäster omförhandlas löpande i samband med att befintliga avtal löper ut.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning i tkr	12 665,4	13 461,5	5 125,1
Resultat efter finansiella poster i tkr	-8 922,7	-3 082,7	-1 574,1
Balansomslutning i tkr	284 101,6	294 468,6	293 853,2
Soliditet i %	50,1 %	48,7 %	41,6 %

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 019 636
årets resultat	-8 922 716
Totalt	-14 942 352 <i>PL</i>
disponeras för	
avsättning till yttre fond	513 600
ianspråktagande av yttre fond	-879 600
balanseras i ny räkning	-14 576 352
Summa	-14 942 352

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	12 665 366	13 461 486
		<u>12 665 366</u>	<u>13 461 486</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2,3,4,5,6,7,8	-14 196 586	-9 536 104
Personalkostnader	9	-863 918	-582 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 634 172	-932 652
		<u>-4 029 309</u>	<u>2 409 857</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag		-94 074	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	157 652	331 166
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-4 956 985	-5 823 736
		<u>-8 922 716</u>	<u>-3 082 713</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>-8 922 716</u>	<u>-3 082 713</u>
Årets resultat		<u>-8 922 716</u>	<u>-3 082 713</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	265 083 530	270 078 359
Pågående arbeten		139 456	-
		<u>265 222 986</u>	<u>270 078 359</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag		-	1 127 595
		-	<u>1 127 595</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>265 222 986</u>	<u>271 205 954</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 665	-
Övriga fordringar	14	4 337	5 688
Fordringar hos dotterföretag		-	297 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	332 117	580 117
		<u>367 119</u>	<u>883 385</u>
Kassa och bank		18 511 476	22 379 216
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>284 101 581</u>	<u>294 468 555</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 405 432	147 969 682
Fond för yttre underhåll		879 600	366 000
		<u>157 285 032</u>	<u>148 335 682</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 019 636	-1 940 085
Årets resultat		-8 922 716	-3 082 713
		<u>-14 942 352</u>	<u>-5 022 798</u>
Summa eget kapital		<u>142 342 680</u>	<u>143 312 884</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		-	5 516 762
		<u>-</u>	<u>5 516 762</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Skulder till kreditinstitut		136 000 000	141 000 000
		<u>136 000 000</u>	<u>141 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		755 350	539 139
Skatteskulder	18	1 094 838	546 740
Övriga kortfristiga skulder		475 083	299 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 433 629	3 253 583
		<u>5 758 900</u>	<u>4 638 909</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>284 101 580</u>	<u>294 468 555</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	153 000 000	153 000 000
Summa	<u>153 000 000</u>	<u>153 000 000</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas i form av årsavgifter från bostadsrättsinnehavare och hyresintäkter från hyresgäster. Beloppen exkluderar rabatter och mervärdesskatt. Alla årsavgifter och hyresintäkter intäktsförs den månad som de avser.

Anläggningstillgångar

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

Byggnad: 120 år

Värmeanläggning: 25 år

Elinstallationer (belysning): 25 år

Fonder

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

Rörelseintäkter	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	4 447 245	4 037 477
Hyror bostäder	3 045 856	3 862 926
Hyror lokaler	4 833 815	5 042 096
Hyror förråd	15 600	19 950
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	58 410	86 745
Debiterad indrivning	9 790	10 393
Öresutjämning	4	-9
Återvunna fordringar	35 733	-
Försäkringsersättningar	52 986	-
Övriga intäkter	165 927	401 908
Summa	12 665 366	13 461 486

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	182 667	158 019
Fastighetsskötsel enligt beställning	38 801	208 039
Fastighetsskötsel gård entreprenad	65 625	47 216
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-	92 482
Städning enligt avtal	484 356	381 149
Städning enligt beställning	737 136	435 373
Mattor	37 474	35 547
OVK	436 460	-
Hissbesiktning	8 437	8 688
Snöröjning inklusive sandning	46 973	91 853
Gård	-	1 646
Serviceavtal	10 354	5 413
Hisserviceavtal	40 394	46 122
Serviceavtal lås	227 428	51 503
Summa	2 316 105	1 563 050

Not 3 Reparationer

Reparationer	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnad	4 106	7 773
Reparation bostadsrätt	-	969
Reparation hyresrätt	56 623	100 978
Lokaler	216 576	26 984
Gemensamma utrymmen	23 287	35 063
Portar	8 328	2 621
Lås	99 911	24 217
Tvättstuga	37 033	9 947
Soprum	-	750
Installationer	37 467	100 614
VVS	124 838	17 334
Värmeanläggning	-	4 958
Ventilation	84 749	30 407
Elinstallationer	60 947	44 380
Tele/TV/Porttelefon	-	5 150
Hiss	-	3 145
Tak	28 769	-
Fönster	30 305	41 462
Fasader	45 000	-
Gård	43 590	9 921
Utemiljö	-	36 054
Försäkringsskador	-	9 158
Vattenskada	220 884	306 114
Skadegörelse	19 374	-
Summa	1 141 787	817 999

Not 4 Underhåll

Underhåll	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Gemensamma utrymmen	101 125	-
Tvättstuga	94 846	-
Värmeanläggning	937 500	-
Ventilation	241 065	-
Hiss	984 875	125 625
Tak	386 650	-
Fasad	32 986	-
Utemiljö	-	362 500
Summa	2 779 047	488 125

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnader	825 735	1 037 490
Värmekostnader	2 335 285	2 522 343
Vattenkostnader	596 770	715 897
Sophämtning	374 019	352 892
Grovsopor	36 938	688
Summa	4 168 747	4 629 310

Not 6 Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	128 332	126 931
Självrisk	48 583	-
Kabel-TV	88 916	85 723
Summa	265 831	212 654

Not 7 Fastighetsskatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	548 098	546 740
Summa	548 098	546 740

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	12 571	113 381
Resekostnader	1 330	916
Förbrukningsmaterial	12 961	9 913
Påminnelser och krav	9 743	10 724
Överlåtelseavgifter	27 757	25 588
Pantsättningsavgifter	30 653	60 728
Representation	252	2 741
Representation, ej avdragsgill	-	4 970
Kontorsmaterial	21 812	10 393
Trycksaker	3 687	-
Telekommunikation	18 441	12 214
Datakommunikation	18 375	10 857
Avgäld juridiska åtgärder	-	600
Konstaterade hyresförluster	59	43 454
Revisionsarvode	46 020	16 639
Medlems- och styrelsemöten	59 975	45 039
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	198 343	165 768
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	10 313	3 433
Teknisk förvaltning enligt beställning	-	39 947
Juridiska kostnader	50 500	111 634
Övriga förvaltningskostnader	15 000	22 500
Konsultkostnader	-	423 496
Bankavgifter	6 589	8 858
Övriga externa tjänster	16 071	-
Föreningsavgifter	31 346	9 174
Övriga externa kostnader	23 913	46 647
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	-	71 649
Hyreskostnader lokal 2012-2014	2 361 258	-
Summa	2 976 969	1 271 263

Not 9 Personalkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Personalkostnader		
Lön för fastighetsskötsel	75 363	51 416
Styrelsearvoden	583 994	395 093
Arbetsgivaravgifter	204 561	136 363
Summa	863 918	582 872

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnad	1 528 598	932 652
Värmeanläggning	54 754	
Elinstallation	50 820	-
Summa	1 634 172	932 652

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter kortfristiga fordringar	149 181	323 591
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	8 453	7 563
Intäktsränta skattekonto	18	12
Summa	157 652	331 166

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	4 956 178	5 633 433
Räntekostnad, kortfristiga skulder	57	188 516
Kostnadsräntor skattekonto	750	1 787
Summa	4 956 985	5 823 736

Not 13 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	271 086 750	271 086 750
Årets förändringar		
- Inköp	2 639 343	
- Omklassificeringar	-6 000 000	
	<u>267 726 093</u>	<u>271 086 750</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 008 391	-75 739
-Årets avskrivning enligt plan	-1 634 172	-932 652
	<u>-2 642 563</u>	<u>-1 008 391</u>
Redovisat värde vid årets slut	265 083 530	270 078 359
Taxeringsvärde byggnad	117 800 000	117 800 000
Taxeringsvärde mark	53 400 000	53 400 000
	171 200 000	171 200 000

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skatter och avgifter	3 287	824
Övriga kortfristiga fordringar	<u>1 050</u>	<u>4 864</u>
Summa	4 337	5 688

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	332 117	330 117
Upplupna intäkter	-	250 000
Summa	332 117	580 117

Not 16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Vinst eller förlust föregående år	Årets resultat
Vid årets början	142 218 750	366 000	5 750 932	-1 940 085	-3 082 713
Årets förändring	5 580 000		2 855 750	-483 238	
Omföring av inbetalda insatser	-1 633 750		1 633 750		
Disposition av föregående års resultat				-3 082 713	3 082 713
Avsättning till yttre fond		513 600		-513 600	
Årets resultat					-8 922 716
Vid årets slut	146 165 000	879 600	10 240 432	-6 019 636	-8 922 716

PL

Not 17 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank	3,850 %	2016-05-25	47 000 000	47 000 000
Swedbank	3,810 %	2015-05-26	47 000 000	47 000 000
Swedbank	2,260 %	2017-03-24	42 000 000	47 000 000
Summa			136 000 000	141 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld - -

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	153 000 000	153 000 000
	153 000 000	153 000 000

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskatt 2013	546 740	546 740
Beräknad fastighetsskatt 2014	548 098	-
Summa	1 094 838	546 740

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden	108 000	-
Upplupna sociala avgifter	33 934	-
Upplupna räntekostnader	720 321	852 814
Förutbetalda hyror och avgifter	1 532 325	1 676 758
Restbelopp avseende hyror och avgifter	-	158
Övriga upplupna kostnader	1 011 550	723 852
Beräknat revisionsarvode	27 499	-
Summa	3 433 629	3 253 582

PL

Underskrifter

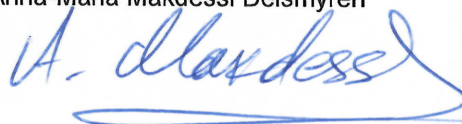
Stockholm den

~~21/5~~ 24/6-2015

Ove Christensson



Anna-Maria Makdessi Delsmyren



Elias Mounayerji



Carlo Musella



Magnus Persson



Kazem Rahimi



David Ångman



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 juni 2015.

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen.



Per Lundfors
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kompassen 1, org.nr 769616-9965

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 juni 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt haft i uppdrag att revidera styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

På grund av de förhållanden som beskrivs i stycket nedan som anger Grund för att avstå uttalande, har vi inte kunnat inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för vårt uttalande om ansvarsfrihet i revisionsberättelsen.

Grund för att avstå uttalande

Som framgår av årsredovisningens förvaltningsberättelse har styrelsen ansökt om, och föreningen beviljats bygglov för, ombyggnation av lokal om 462 kvm. I december 2014 beslutade styrelsen att överlåta exploateringsrätten till denna lokal till extern part för 2,5 MSEK.

Styrelsen har under 2014 upplåtit sex lägenheter. I tre fall har lägenheter upplåtits till hyresgäster utan att prissättningen styrkts, det kan därför inte uteslutas att marknadsvärdet översteg försäljningspris.

Jag kan inte bedöma om styrelsens beslut inneburit någon skada för föreningen.

Uttalanden respektive inget uttalande görs

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Som en följd av de förhållanden som beskrivs i stycket Grund för att avstå från uttalande kan vi varken till- eller avstyrka att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Ombyggnation av befintlig lokal samt beslut om exploatering eller upplåtelse av denna bedömer vi vara en väsentlig förändring av föreningens byggnad, för vilket beslut ska fattas av föreningsstämman, vilket även framgår av föreningens stadgar och Bostadsrättslagen 9 kap 15§.

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt avsättning för framtida fastighetsunderhåll. Som framgår av resultaträkningen redovisar föreningen ett kraftigt underskott om 8,9 Mkr. Mot bakgrund av ovan är vår bedömning att föreningens årsavgifter varit otillräckliga och att styrelsen därmed har brutit mot föreningens stadgar vid fastställande av årsavgifterna, vilket föranleder anmärkning.

Utän att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att årsredovisningen inte har upprättats i stadgeenlig tid.

Stockholm den 24 juni 2015

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor