

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kompassen 1**

769616-9965

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kompassen 1, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Kompassen 1 byggdes 1972 och har värdeår 1993. Byggnadens totalyta är 18 209 kvm varav 11 659 kvm utgör lägenhetsyta och 6 550 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 5 749 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Extrastämma hölls avseende kameraövervakning samt gruppanslutning av kollektiv el
- Byte av Aptus/låssystem från Sundbybergs Stadsnät till Säkerhetsintegrering
- En större hyreshöjning för vår största lokalhyresgäst Abr-Reservdelar AB genomfördes
- Nyförhandling av föreningens lån
- Ovk -kontroll av samtliga lägenheter och lokaler har genomförts
- Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler
- Teknisk undersökning gällande byte av alla stamventiler
- Teknisk rådgivare för att hjälpa föreningen med upphandlingar och projektledning med namn Energi och Miljöutveckling AB
- Natlig tillsyn för att öka tryggheten och även en lättare form av störningsjour

### Byggnadens tekniska status

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Justera betongplattor Örsvängen 2-4	2019	14 200
Måla träpanel i tvättstuga	2019	35 280
Byta tvättmaskiner Hallonbergsplan	2019	51 920
Byta torktumlare Lötsjövägen 1A	2019	38 710
OVK besiktning lokaler	2020	19 854
Byte av torkskåp till Hallonbergsplan 2	2021	93 630

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 210 medlemslägenheter varav 17 har överlåtits under året. Under året har 4 st tidigare hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Antalet medlemmar var vid årets början 219 st och vid årets slut 218 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 26 lägenheter och 8 lokaler.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carlo Musella	Ordförande
Elias Mounayerji	Kassör
Anna-Maria Makdessi Delsmyren	Ledamot
Ove Christensson	Sekreterare
Marvin Stahlhacke	Ledamot
Jalal Rashidi	Ledamot
Herish Hassanpour	Ledamot
Daniel Green	Suppleant
Christina Chatzikiriakou	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren, Carlsson & Partners.

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj. Extrastämma hölls den 12 mars 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft två anställda under året som 1-2 ggr / vecka tagit hand om föreningens grovsopor inklusive bortforsling till återvinningsstation med egna bilar, samt tömning av alla papperskorgar på gårdarna och i tvättstugorna. Lön har utbetalats med 68 880 kr.

Arvoden till styrelse uppgår till 812 998 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är ~~190 200 000~~ 2180 200 000 kr varav 60 200 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 151 000 000 kr samt lokaler 39 200 000 kr.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	12 546	11 848	12 059	13 893
Resultat efter fin. poster	-1 875	-493	-959	-427
Soliditet (%)	55,0	54,9	54,3	53,1

**Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 560 250	23 571 182	7 654 800	-17 104 279	-492 801	<b>170 189 152</b>
Ökning av insatskapital	922 250	1 027 750				<b>1 950 000</b>
Disposition till yttre fond fg år			570 600	-570 600		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-492 801	492 801	<b>0</b>
Årets resultat					-1 875 445	<b>-1 875 445</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>157 482 500</b>	<b>24 598 932</b>	<b>8 225 400</b>	<b>-18 167 680</b>	<b>-1 875 445</b>	<b>170 263 707</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 597 080
årets förlust	-1 875 446
	<b>-19 472 526</b>

behandlas så att	
förslag på reservering till yttre fond	570 600
i anspråkstagande av yttre fond	-1 653 000
i ny räkning överföres	-18 390 126
	<b>-19 472 526</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	12 546 284	11 847 647
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 546 284</b>	<b>11 847 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-8 983 990	-7 224 389
Övriga externa kostnader	3	-765 191	-479 590
Personalkostnader	4, 5	-1 156 527	-1 044 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 033 613	-2 030 482
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 939 321</b>	<b>-10 778 509</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-393 037</b>	<b>1 069 138</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 962	73 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 550 371	-1 635 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 482 409</b>	<b>-1 561 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 875 446</b>	<b>-492 801</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 875 446</b>	<b>-492 801</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	274 166 737	276 175 843
Maskiner och inventarier	7	56 790	33 376
Inventarier, verktyg och installationer	8	49 826	66 434
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>274 273 353</b>	<b>276 275 653</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		-2 777	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>-2 777</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>274 270 576</b>	<b>276 275 653</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		83 337	44 919
Övriga fordringar		1 000 371	922 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	322 365	364 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 406 073</b>	<b>1 331 807</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		36 352 756	34 466 090
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>36 352 756</b>	<b>34 466 090</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 758 829</b>	<b>35 797 897</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>312 029 405</b>	<b>312 073 550</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 081 432	180 131 432
Fond för yttre underhåll		8 225 400	7 654 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>190 306 832</b>	<b>187 786 232</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		-18 167 680	-17 104 279
Årets resultat		-1 875 446	-492 801
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 043 126</b>	<b>-17 597 080</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>170 263 706</b>	<b>170 189 152</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	136 000 000	136 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>136 000 000</b>	<b>136 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		583 344	692 317
Skatteskulder		1 325 140	1 295 434
Övriga skulder		220 881	349 389
Förutbetalda avgifter och hyror		2 182 982	1 959 970
Upplupna kostnader	12	1 453 352	1 587 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 765 699</b>	<b>5 884 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>312 029 405</b>	<b>312 073 550</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Värmeanläggning	25 år
Elinstallationer	25 år
Maskiner	10 år
Fiber	5 år

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- From 1 jan 2019 ny Cafe/Restaurangägare med namn Bbeirut
- Påbörja byte av stamventiler

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	5 031 246	4 912 731
Årsavgifter lokaler	60 500	118 697
Terrassavgift	4 860	4 860
Hysesintäkter bostäder	1 963 455	2 137 294
Hysesintäkter lokaler	65 400	65 400
Hysesintäkter lokaler, moms	4 551 567	3 861 362
Hysesintäkter förråd, moms	101 270	88 000
Deb. fastighetsskatt, moms	347 351	347 743
Hysesintäkt kabel-tv	420	420
Hysesintäkt bredband	180 994	135 916
Hysesintäkt bredband, moms	2 844	1 824
Vatten, moms	7 061	7 076
El	2 156	0
El, moms	3 505	800
Uppvärmning, moms	177 056	151 707
Nycklar/lås vidarefakturering	12 593	3 250
Påminnelseavgift	8 280	7 860
Övriga fakturerade kostnader	25 443	0
Öres- och kronutjämning	11	-7
Övriga rörelseintäkter	272	2 714
	<b>12 546 284</b>	<b>11 847 647</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	160 719	148 403
Fastighetsskötsel extradeb	37 887	59 315
Trädgårdsskötsel	58 162	60 132
Snöröjning/sandning	70 609	78 501
Städning grundavtal	331 504	351 375
Städning extradebiteringar	420 518	399 466
Hyra av entrémattor	32 660	38 252
Rengöring/sanering	130 955	0
OVK	0	84 330
Brandskydd	7 593	33 683
Övr. besiktn./kontroller	17 513	8 784
Bevakning	88 334	0
Serviceavtal	35 262	8 183
Hiss serviceavtal	37 711	37 952
Övr. kostn. för köpta tjänster	5 154	0
Hysesrätt	31 439	50 222
Bostadsrätt	16 326	2 035
Hyseslokal	0	15 195
Tvättstuga	110 922	48 806
Trapphus	3 250	19 911
Källarutrymme	0	61 379
Vind	9 451	0
Soprum	966	58 749
Dörrar och lås	113 699	30 439
VA	599 100	68 450
Värme	89 015	302
Ventilation	1 190 785	49 883
EI	111 853	67 539
Kabel-tv/bredband/porttele	0	17 312
Hissar	19 424	29 888
Portar	7 001	9 957
Övriga rep/underh installation	9 888	0
Tak	62 095	0
Fasader	0	704 156
Fönster	26 678	32 091
Markytor	8 784	0
Gård	24 628	20 186
Garage och p-platser	26 535	13 483
Vattenskada	41 769	17 963
Övriga rep./underhåll	186 286	0
Elavgifter	565 431	550 217
Uppvärmning	1 939 940	2 065 543
Vatten	692 145	388 240
Sophämtning	370 326	356 393
Grovsopor	16 687	22 548
Fastighetsförsäkring	234 661	213 082
Självrisker	1 171	0

Kabel-tv	95 054	87 987
Bredband	237 883	230 928
Arvode teknisk förvaltning	33 451	30 758
Fastighetsskatt	392 000	392 000
Kommunal fastighetsavgift	280 770	260 370
	<b>8 983 994</b>	<b>7 224 388</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	1 431	0
Förbrukningsmaterial	5 808	24 806
Telefon	33 477	36 608
Bredband styrelsen	0	2 673
Administration, kontorsmaterie	16 134	17 186
Styrelseomkostnader	19 267	24 595
Revisionsarvode extern revisor	44 185	75 723
Möteskostnader	13 484	2 178
Arvode ekonomisk förvaltn.	184 788	181 994
Extradeb. ekonomiskförvaltn	6 995	16 723
Konsultarvoden	378 075	49 609
Bankkostnader	6 944	6 892
Juridisk konsultation	25 299	33 104
Medlems- och föreningsavgifter	1 946	0
Övriga externa kostnader	1 445	6 000
Trivselkostnader	25 915	1 498
	<b>765 193</b>	<b>479 589</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	2	2

### Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Lön fastighetsskötare	68 880	68 880
Styrelsearvode	812 998	726 994
Sociala avgifter	274 649	248 174
	<b>1 156 527</b>	<b>1 044 048</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 140 645	279 999 265
Inköp		4 141 380
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>284 140 645</b>	<b>284 140 645</b>
Ingående avskrivningar	-7 964 801	-5 955 695
Årets avskrivningar	-2 009 106	-2 009 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 973 907</b>	<b>-7 964 801</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>274 166 738</b>	<b>276 175 844</b>
Bokfört värde byggnader	189 610 474	191 619 580
Bokfört värde mark	84 556 264	84 556 264
	<b>274 166 738</b>	<b>276 175 844</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 680	47 680
Inköp	31 312	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 992</b>	<b>47 680</b>
Ingående avskrivningar	-14 304	-9 536
Årets avskrivningar	-7 899	-4 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 203</b>	<b>-14 304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 789</b>	<b>33 376</b>

## Not 8 Installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 042	0
Inköp		83 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 042</b>	<b>83 042</b>
Ingående avskrivningar	-16 608	0
Årets avskrivningar	-16 608	-16 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 216</b>	<b>-16 608</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 826</b>	<b>66 434</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	241 587	234 661
Förutbetalt bredband	30 794	83 844
Förutbetald kabelteve	22 939	22 343
Förutbetald ek. förvaltning	15 589	15 166
Förutbetalt serviceavtal	8 668	8 675
Förutbetald kostnad serviceavtal ventilation	2 788	
	<b>322 365</b>	<b>364 689</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	1,24%	2020-04-24	47 000 000	47 000 000
Swedbank hypotek	1,34%	2019-02-25	47 000 000	47 000 000
Swedbank hypotek	1,45%	2019-03-30	42 000 000	42 000 000
			<b>136 000 000</b>	<b>136 000 000</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

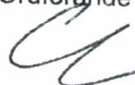
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	153 000 000	153 000 000
	<b>153 000 000</b>	<b>153 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet styrelsearvode	245 000	250 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	78 782	82 156
Upplupna räntekostnader	317 018	233 448
Upplupet revisionsarvode	70 000	70 000
Upplupen elkostnad	94 515	56 897
Upplupen värmekostnad	262 807	266 002
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	13 125
Upplupen kostnad sophämtning	370 000	375 000
Upplupen kostnad telefoni december	1 139	914
Upplupen kostnad ventilation	0	222 538
Upplupen kostnad snöröjning	14 091	17 209
	<b>1 453 352</b>	<b>1 587 289</b>

Sundbyberg den 9/4 2019

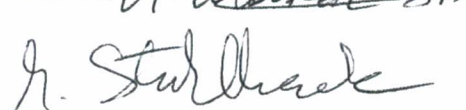
Carlo Musella  
Ordförande



Elias Mounayerji  
kassör



Anna-Maria Makdessi Delsmyren  
Ledamot



Ove Christensson  
Sekreterare



Marvin Stahlhacke  
Ledamot



Jalal Rashidi  
Ledamot



Herish Hassanpour  
Ledamot



### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2019

Berit Holmgren  
Godkänd revisor

