

Brf Kompassen 1
Hallonbergsplan 2
174 51 Sundbyberg

Årsredovisning
för
Brf Kompassen 1

769616-9965

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Kompassen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelse och Revisor

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman den 10/6 2013 haft följande sammansättning:

Carlo Musella	Ordförande
Anna Makdessi	Vice Ordförande
Elias Mounayerji	Kassör
Jalal Rashidi	Sekreterare
Kazem Rahimi	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot
Ove Christensson	Ledamot

David Ångman	Suppleant
Munire Chamoun	Suppleant
Rene Malmgren	Suppleant
Daniel Baharloe	Suppleant

Föreningens auktoriserade revisor är Per Gustafsson, KPMG AB

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB. Fastighetsförvaltning sköts Jensen Drift och Underhåll AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är Fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättstillägg genom Nordeuropa.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens primära mål för året 2013 var att bli en äkta förening. Tack vare gott samarbete med lokalhyresgästen ABR Reservdelar samt Fastighets AB Förvaltaren så kommer detta bli möjligt med minsta möjliga marginal.

Händelser under året:

- Ombyggnation av lokal till lägenheter på sammanlagt 123 kvm (två tvåor, en på 50 kvm och en på 73 kvm)
- Amorterat 20 miljoner kronor
- Öppnat ett kvarterskontor för de boende
- Bytt elleverantör till Vallentuna EI AB
- Uppdaterat hemsidan
- Tagit in offerter för byte av torkskåp och takmålning
- Har digitaliserat namnskytarna i entréerna
- Målning av hissar samt ny mattläggning i hissarna
- Ny lekplats och grillplats för dem boende
- Har införskaffat mattor med föreningens logga
- Har utökat städningen i källaren samt fått bättre ordning i källaren

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 940 085
årets förlust	-3 082 713
	-5 022 798
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	513 600
i ny räkning överföres	-5 536 398
	-5 022 798

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-08-14 -2012-12-31 (5 mån)
Rörelsens intäkter	1	13 461 486	5 125 071
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-1 570 014	-529 980
Reparationer	3	-817 999	-361 491
Periodiskt underhåll	4	-488 125	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-4 629 310	-1 657 104
Övriga driftskostnader	6	-212 654	-83 885
Fastighetsskatt	7	-546 740	-286 602
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 271 263	-355 405
Styrelsekostnader	9	-582 872	-556 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-932 652	-75 739
Summa rörelsens kostnader		-11 051 628	-3 906 756
Rörelseresultat		2 409 857	1 218 315
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	331 166	52 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 823 736	-2 844 652
Summa resultat från finansiella poster		-5 492 570	-2 792 400
Resultat efter finansiella poster		-3 082 713	-1 574 085
Resultat före skatt		-3 082 713	-1 574 085
Årets resultat		-3 082 713	-1 574 085

P

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	270 078 359	268 322 632
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	14	1 127 595	970 655
Summa anläggningstillgångar		271 205 954	269 293 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	5 688	433 585
Fordringar hos koncernföretag		297 580	262 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	580 116	158 141
		883 384	854 345
Kassa och bank	17	22 379 216	23 705 580
Summa omsättningstillgångar		23 262 600	24 559 924
SUMMA TILLGÅNGAR		294 468 554	293 853 211

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		142 218 750	122 464 000
Fond för yttre underhåll		366 000	0
Upplåtelseavgifter		5 750 932	1 287 178
		148 335 682	123 751 178
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 940 085	0
Årets resultat		-3 082 713	-1 574 085
		-5 022 798	-1 574 085
Summa eget kapital		143 312 884	122 177 093
Avsättningar			
Renoveringsfond vid förvärv	19	5 516 762	6 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	141 000 000	153 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		539 139	923 333
Skatteskulder		546 740	0
Övriga kortfristiga skulder	21	297 652	8 150 157
Förutbetalda avgifter och hyror	22	1 676 916	1 421 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 578 460	2 180 705
Summa kortfristiga skulder		4 638 908	12 676 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 468 554	293 853 211
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		153 000 000	153 000 000
		153 000 000	153 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

P

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Avskrivning görs enligt avskrivningsplan med 1 % per år med ett beräknat restvärde på 90 % efter 100 år.
Mark	Ingen avskrivning

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

p

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	4 037 477	1 341 490
Hyror bostäder	3 862 926	2 190 531
Hyror lokaler	5 042 096	1 586 617
Hyror förråd	19 950	2 333
Intäktäkter överlåtelse/pantsättningar	86 745	1 100
Öresutjämning	-9	1
Övriga intäkter	401 909	2 999
Debiterad indrivning	10 393	0
	13 461 487	5 125 071

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Fastighetsskötsel enligt beställning	208 039	182 226
Städning entreprenad	381 149	109 745
Städning enligt beställning	435 373	23 333
Mattvätt	35 547	4 064
Hissbesiktning	8 688	4 712
Gård	1 646	614
Hisserviceavtal	46 122	8 692
Serviceavtal lås	51 504	192 840
Förbrukningsmaterial	0	3 754
Fastighetsskötsel entreprenad	158 019	0
Fastighetssköts gård entreprenad	47 216	0
Fastighetsskötsel gård enl beställning	92 482	0
Obligatoriska besiktningkostnader	6 964	0
Snöröjning (inkl.sandning)	91 853	0
Serviceavtal	5 413	0
	1 570 015	529 980

Not 3 Reparationer

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Byggnad	7 773	23 990
Hyreslägenheter	100 978	65 700
Gemensamma utrymmen	35 063	6 900
Installationer	100 614	245 978
Elinstallationer	44 380	5 650
Hiss	3 145	5 761
Brandskada	306 116	7 511
Reparation bostadsrätter	969	0
Lokaler	26 984	0
Portar	2 621	0
Lås	24 217	0
Tvättstuga	9 947	0
Soprum	750	0
VVS	17 334	0
Värmeanläggning	4 958	0
Ventilation	30 406	0
Tele/TV/porttelefon	5 150	0
Fönster	41 462	0
Gård	9 921	0
Utemiljö	36 054	0
Försäkringsskador	9 158	0
	818 000	361 490

Not 4 Periodiskt underhåll

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Hiss	125 625	0
Utemiljö	362 500	0
	488 125	0

P

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Elkostnad	1 037 490	468 134
Värmekostnader	2 522 343	900 391
Vattenkostnader	715 897	126 177
Sophämtning	352 892	118 813
Grovsopor	688	2 036
	0	41 553
	4 629 310	1 657 104

Not 6 Övriga driftskostnader

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Fastighetsförsäkring	126 931	49 416
Kabel-TV	85 723	34 469
	212 654	83 885

Not 7 Fastighetsskatt

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Fastighetsskatt	546 740	286 602
	546 740	286 602

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Datakommunikation	10 857	38 145
Årsmöte	45 039	7 099
Arvode förvaltningsavtal	165 768	147 111
Teknisk förvaltning enligt beställning	39 947	5 048
Administration	31 358	23 597
Korttidsinventarier	0	4 182
Konsultkostnader	423 496	106 517
Representation avdragsgill	2 741	2 430
Representation ej avdragsgill	4 970	6 415
Föreningsavgift	9 174	3 428
Grovsopor	0	11 432
Förbrukningsinventarier och material	134 603	0
Påminnelser, krav och KFM	10 724	0
Överlåtelseavg brf	25 588	0
Pantsättningsavg brf	30 808	0
P-platsbyten	29 920	0
Avg juridiska åtgärder	600	0
Konstaterade hyresförlust	43 454	0
Revisionsarvoden-extern	16 639	0
Förv. ekon. utöver avtal	3 433	0
Övriga externa kostnader	46 647	0
Ej avdragsgilla kostn	71 651	0
Juridiska kostnader	111 634	0
Telekommunikation	12 214	0
	1 271 265	355 404

Not 9 Personalkostnader

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Styrelsearvode	395 093	479 750
Arbetsgivaravgifter	136 363	76 800
Lön-fastighetsskötsel	51 416	0
	582 872	556 550

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Avskrivning byggnader	932 652	75 739
	932 652	75 739

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Ränta omsättningstillgångar	323 591	46 162
Övriga finansiella intäkter	0	6 090
Dröjsmålsränta avgifter o hyror	7 563	0
	331 154	52 252

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012-08-14 -2012-12-31
Låneräntor	5 633 433	2 228 304
Ränta privatlån	185 635	614 365
Räntekostnader kortfristiga skulder	2 842	541
Kostnadsräntor skattekontot	1 787	1 442
Dröjsmålsränta leverantör	39	0
	5 823 736	2 844 652

Not 13 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 398 371	0
Årets anskaffning	2 688 379	268 398 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 086 750	268 398 371
Ingående avskrivningar	-75 739	0
Årets avskrivningar	-932 652	-75 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 008 391	-75 739
Utgående redovisat värde	270 078 359	268 322 632
Taxeringsvärden byggnader	117 800 000	122 000 000
Taxeringsvärden mark	53 400 000	42 600 000
	171 200 000	164 600 000

Not 14 Andelar i dotterföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Sundbyberg Kompassen 1	100%	1 127 595
		1 127 595

	Org.nr
Sundbyberg Kompassen 1	556887-0413

Dotterbolaget kommer att likvideras inom det närmsta året.

Not 15 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	5 688	433 585
	5 688	433 585

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	330 116	158 141
Upplupna intäkter	250 000	
	580 116	158 141

Not 17 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank	9 621 567	1 671 522
Sparkonto SBAB	12 757 649	22 034 058
	22 379 216	23 705 580

Not 18 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 464 000	1 287 178	0	0	-1 574 085
Årets tillskjutna medel	19 754 750	4 463 754			
Avsättning yttre fond			366 000	-366 000	
Disposition av föregående års resultat:					
Årets resultat				-1 574 085	1 574 085
Belopp vid årets utgång	142 218 750	5 750 932	366 000	-1 940 085	-3 082 713

Not 19 Renoveringsfond vid förvärv

	2013-12-31	2012-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	5 516 762	6 000 000
	5 516 762	6 000 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	3,80	2014-06-25	47 000 000	47 000 000
Swedbank	3,81	2015-05-26	47 000 000	47 000 000
Swedbank	3,85	2016-05-25	47 000 000	47 000 000
Swedbank			0	12 000 000
			141 000 000	153 000 000

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Revers	0	-8 000 000
Redovisningskonto moms	-278 428	-137 074
Avdragen skatt	-1 714	-10 948
Övriga kortfristiga skulder	-17 510	-2 135
	-297 652	-8 150 157

Not 22 Förutbetalda avgifter och hyror

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	1 676 758	1 422 172
Restbelopp avgifter och hyror	158	-249
	1 676 916	1 421 923

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	852 814	1 541 469
Avräkning sociala avgifter	1 795	18 359
Övriga upplupna kostnader	723 851	620 877
	1 578 460	2 180 705



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 140609

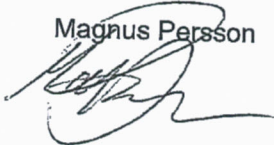
Carlo Musella



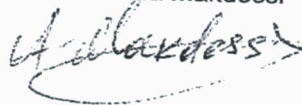
Jalal Abbas Rashidi



Magnus Persson



Anna-Maria Makdessi



Elias Mounayerji



Kazem Rahimi



Min revisionsberättelse har lämnats 9/62014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Ove Christensson



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassen 1 för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kompassen 1s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kompassen 1 för år 2013.

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 juni 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor