

Årsredovisning
för
Brf Kompassen 1
769616-9965

Räkenskapsåret
2015

Styrelsen för Brf Kompassen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 Vardia Försäkring.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Kontorshotellet upplåts i början av året till en Bostadsrättslokal och inbringar idag löpande en avgift till föreningen. Toma Fastigheter har rätt att driva café/restaurang/salladsbar och har även köpt rättigheterna att bygga lägenheter dvs. det bygglov som föreningen fått från Sundbybergs Stadsbyggnadsnämnd. Bygget av lägenheter beräknas pågå och färdigställas under 2016.
- Två extrastämmor avseende stadgeändring.
- Extrastämma avseende gruppanslutning internet. Styrelsen har förhandlat fram ett förmånligt avtal för föreningens medlemmar.
- Extrastämma avseende beslut om att hyresgäst får köpa bostadsrätt till 20% rabatt gentemot värderingsutlåtade av mäklare, samt byte av revisor från Grant Thornton till Carlsson&Partners.
- Byte av en hiss.
- Värmekostnaden har sjunkit med 10%.
- Elkostnaden har sjunkit med 25%.

Väsentliga händelser forts.

- Räntekostnaderna har sjunkit med 1 mkr och beräknas fortsätta sjunka under de närmsta 4 åren med ca 1-1,2 mkr per år.
- Omprövning av momsavdrag på inkommande fakturor för 2013-2014 har skickats till Skatteverket eftersom för lite moms dragits av tidigare. Förhoppningsvis kan föreningen få tillbaka ca 1,6 mkr.
- Teknisk utredning av ventilationssystemet, färdigställd 2016-05-12. Föreningen beräknar att man framöver kan göra stora besparingar.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 162 medlemslägenheter varav 26 har överlåtits under året. 5 tidigare hyresrätter samt kontorshotellet har upplåtits som bostadsrätter.

Föreningen upplåter med hyresrätt 36 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	Ledamot
David Persson	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot
Mackis Chatzikiriakos	Ledamot
René Malmgren.	Suppleant
Marwin Stahlhacke	Suppleant
Jalal Rashidi	Suppleant
Münire Chamon	Suppleant
Mehrab Navabi	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren, Carlsson & Partners.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 augusti 2015. Extra stämmor har hållits den 16 april, 23 april, 17 september samt 26 november.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 19 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 68 800 kr.

Arvoden till styrelse uppgår till 520 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 171 200 000 kr varav 53 400 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 140 000 000 kr samt lokaler 31 200 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	13 893	12 665	13 462	5 125
Resultat efter fin. poster	-427	-8 923	-3 083	-1 574
Soliditet (%)	53	50	49	42

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 obesktade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 576 352
årets förlust	-427 477
	-15 003 829
behandlas så att	
reservering till yttre fond	513 600
ianspråkstagande av yttre fond 2012-2014	-2 432 168
ianspråkstagande av yttre fond 2015	-920 729
i ny räkning överföres	-12 164 532
	-15 003 829

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	13 892 635	12 606 957
Summa rörelseintäkter		13 892 635	12 606 957
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-7 153 227	-11 219 616
Övriga externa kostnader	3	-945 633	-2 918 560
Personalkostnader	4	-778 706	-863 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 661 334	-1 634 172
Summa rörelsekostnader		-10 538 900	-16 636 266
Rörelseresultat		3 353 735	-4 029 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 716	63 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 875 928	-4 956 985
Summa finansiella poster		-3 781 212	-4 893 407
Resultat efter finansiella poster		-427 477	-8 922 716
Årets resultat		-427 477	-8 922 716

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	269 566 420	265 222 986
Maskiner och inventarier	6	42 912	0
Summa materiella anläggningstillgångar		269 609 332	265 222 986
Summa anläggningstillgångar		269 609 332	265 222 986
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		152 383	30 665
Övriga fordringar		1 626 410	4 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	367 091	332 117
Summa kortfristiga fordringar		2 145 884	367 119
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		27 119 466	18 511 476
Summa kassa och bank		27 119 466	18 511 476
Summa omsättningstillgångar		29 265 350	18 878 595
SUMMA TILLGÅNGAR		298 874 682	284 101 581

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 341 432	156 405 432
Fond för yttre underhåll		6 513 600	879 600
Summa bundet eget kapital		172 855 032	157 285 032
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-14 576 352	-6 019 636
Årets resultat		-427 477	-8 922 716
Summa fritt eget kapital		-15 003 829	-14 942 352
Summa eget kapital		157 851 203	142 342 680
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	136 000 000	136 000 000
Summa långfristiga skulder		136 000 000	136 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		454 277	755 350
Skatteskulder		1 101 240	1 094 838
Övriga skulder		131 488	475 083
Förutbetalda avgifter och hyror		1 811 938	1 532 325
Upplupna kostnader	10	1 524 536	1 901 305
Summa kortfristiga skulder		5 023 479	5 758 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 874 682	284 101 581
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		153 000 000	153 000 000
Summa ställda säkerheter		153 000 000	153 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnad: 120 år
Fastighetsförbättringar: 50 år
Värmeanläggning: 25 år
Elinstallationer: 25 år
Maskiner 10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 611 732	4 447 245
Terrassavgift	6 885	0
Hysesintäkter bostäder	2 522 896	3 045 856
Hysesintäkter lokaler	268 167	358 645
Hysesintäkter lokaler, moms	3 743 368	4 475 170
Hysesintäkter förråd	66 000	15 600
Hysesintäkter förråd, moms	66 000	0
Deb. fastighetsskatt	12 598	0
Deb. fastighetsskatt, moms	277 061	0
Hysesintäkt kabel-tv	315	0
Hysesintäkt bredband	20 280	0
Vatten, moms	4 454	0
Uppvärmning, moms	83 322	0
Påminnelseavgift	0	9 790
Överlåtelseavgift	0	0
Administrativ avgift	3 000	0
Öres- och kronutjämning	-7	4
Försäkringsersättning	573 367	52 986
Övriga rörelseintäkter	1 633 197	201 661
	13 892 635	12 606 957

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	121 183	182 667
Fastighetsskötsel extradeb	0	38 801
Trädgårdsskötsel	36 187	65 625
Snöröjning/sandning	32 580	46 973
Städning grundavtal	361 311	484 356
Städning extradebiteringar	329 082	737 136
Hyra av entrémattor	39 674	37 474
OVK	2 124	436 460
Brandskydd	25 010	0
Övr besiktn/kontroll	24 291	0
Serviceavtal	59 085	237 784
Hiss serviceavtal	39 549	48 831
Hyresrätt	0	56 623
Bostadsrätt	24 573	0
Hyseslokal	0	216 576
Tvättstuga	92 686	131 879
Trapphus	7 277	0
Dörrar och lås	66 083	99 911
Övriga gemensamma utrymmen	0	124 412
VA	171 913	124 838
Värme	0	937 500
Ventilation	304 403	325 813
EI	70 204	60 947
Kabel-tv/bredband/porttele	2 473	0
Hissar	658 102	984 875
Portar	61 802	8 328
Tak	16 273	415 419
Fasader	18 623	77 987
Fönster	45 062	30 305
Balkonger	37 000	0
Gård	20 074	43 590
Garage och p-platser	9 838	0
Försäkringsskada	50 036	0
Vattenskada	296 203	220 884
Övriga rep/underhåll	42 615	60 948
Elavgifter	614 031	825 735
Uppvärmning	2 082 643	2 335 285
Vatten	-56 223	596 770
Sophämtning	376 524	374 019
Grovsopor	57 605	36 938
Fastighetsförsäkring	148 058	128 332
Självrisker	44 400	48 583
Kabel-tv	85 803	88 916
Bredband	171 750	0
Arvode teknisk förvaltning	1 394	0
Övriga driftskostnader	8 784	0
Fastighetsskatt	553 142	548 098
	7 153 227	11 219 618

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	0	12 571
Förbrukningsmaterial	30 628	12 961
Övriga resekostnader	0	1 330
Inkasso- och KFM-avgifter	0	9 743
Telefon	29 801	18 441
Bredband styrelsen	1 754	18 375
Administration, kontorsmateriel	48 433	25 499
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	59
Styrelseomkostnader	24 920	252
Revisionsarvode extern revisor	218 015	46 020
Möteskostnader	17 983	59 975
Arvode ekonomisk förvaltn.	173 585	198 343
Extradeb. ekonomiskförvaltn	30 892	25 313
Konsultarvoden	275 293	0
Bankkostnader	8 072	6 588
Juridisk konsultation	68 272	50 500
Övriga externa tjänster	0	16 071
Medlems- och föreningsavgifter	0	31 346
Hyra av inventarier och verkty	10 582	0
Trivselkostnader	7 401	0
Övriga externa kostnader	0	2 385 172
	945 631	2 918 559

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Lön fastighetsskötare	68 880	75 363
Övriga löner	2 997	0
Styrelsearvode	520 000	583 994
Sociala avgifter	186 829	204 561
	778 706	863 918

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	267 865 549	271 086 750
Inköp		2 778 799
Omklassificeringar	6 000 000	-6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	273 865 549	267 865 549
Ingående avskrivningar byggnad	-2 642 563	-1 008 391
Årets avskrivningar	-1 656 566	-1 634 172
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-4 299 129	-2 642 563
Utgående redovisat värde byggnad	269 566 420	265 222 986
Bokfört värde byggnader	185 010 156	182 398 761
Bokfört värde mark	84 556 264	82 684 769
	269 566 420	265 083 530

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	47 680	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 680	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 768	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 768	0
Utgående redovisat värde	42 912	0

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader diverse	0	332 117
Förutbetald försäkring	98 715	0
Förutbetalt bredband	197 374	0
Förutbetalt serviceavtal AddSecure	5 028	0
Förutbetald kabelteve	21 574	0
Upplupen intäkt försäkringsersättning	44 400	0
	367 091	332 117

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 165 000	10 240 432	879 600	-6 019 636	-8 922 716
Ökning av insats och uppl.	3 964 750	5 971 250			
Omklassificering fond			6 000 000		
Reservering yttre fond			513 600	-513 600	
I anspråk, yttre fond			-879 600	879 600	
Disposition av föregående års resultat:				-8 922 716	8 922 716
Årets resultat					-427 477
Belopp vid årets utgång	150 129 750	16 211 682	6 513 600	-14 576 352	-427 477

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Löptid	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank hypotek	3,85	2016-05-25	47 000 000	47 000 000
Swedbank hypotek	1,34	2019-02-25	47 000 000	47 000 000
Swedbank hypotek	2,26	2017-03-24	42 000 000	42 000 000
			136 000 000	136 000 000

Not 10 Upplupna kostnader

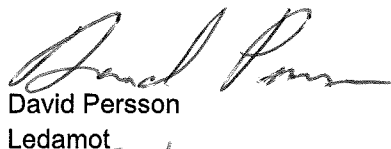
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet styrelsearvode	165 000	108 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	53 646	33 934
Upplupna räntekostnader	546 152	720 321
Upplupet revisionsarvode	50 000	27 499
Upplupen elkostnad	58 249	0
Upplupen värmekostnad	264 192	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	12 298	0
Upplupen kostnad sophämtning	375 000	0
Övriga upplupna kostnader	0	1 011 550
	1 524 537	1 901 304

Sundbyberg den 21 maj 2016

Carlos Musella
Ordförande



Ove Christensson
Ledamot

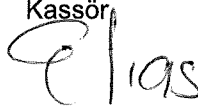


David Persson
Ledamot

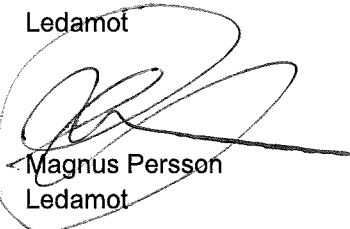


Mackis Chatzikiriakos
Ledamot

Elias Mounayerji
Kassör



Anna-Maria Makdessi Delsmyren
Ledamot



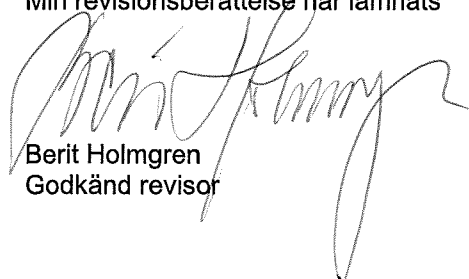
Magnus Persson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

24 maj

2016



Berit Holmgren
Godkänd revisor

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 2015.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 2015.

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

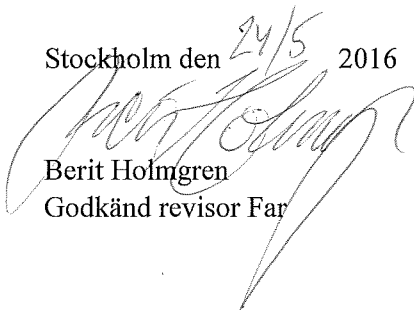
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 24/5 2016


Berit Holmgren
Godkänd revisor Far