

Brf Kompassen 1
Hallonbergsplan 2
174 51 Sundbyberg

Årsredovisning
för
Brf Kompassen 1
769616-9965

Räkenskapsåret
2012-08-14 – 2012-12-31

Styrelsen för Brf Kompassen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-08-14 – 2012-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Kompassen 1 äger en fastighet, Sundbyberg Kompassen 1. Föreningen upplåter 194 bostads och hyreslägenheter, samt 6 affärslokaler.

Föreningens adress är: Brf Kompassen 1 PB 7029 17407 Sundbyberg.

Styrelse och revisor

Styrelsen har hållit 6 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie

föreningsstämman den 10/9-2012 haft följande sammansättning:

Roger Sjöblom, ordförande
Carlo Musella, vice ordförande
Anna Makdesi, sekreterare
Kazem Rahimi, ledamot
Elias Mounayerji, ledamot
Viktor Tores, ledamot
Daniel Baharloe, ledamot
David Ångman, suppleant
Ove Christensson, suppleant
Jalal Rashidi, suppleant

Föreningens auktoriserade revisor är Per Gustafsson Auktoriserad revisor KPMG AB.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Restate AB. Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning sköts av Jensen Drift och Underhåll AB.

Arvode

Styrelsens arvode (från ombildningen som påbörjades 2007) blev 480 tkr varav 194 tkr avser tiden efter ombildningen.

Vad som har hänt under 2012

Föreningen tillträdde fastigheten den 14:e augusti 2012.

Föreningen har under året tecknat nytt hisserviceavtal med Trygga Hiss AB, i stället för Kone AB, vilket medför en besparing 28 tkr per år. Föreningen har även bytt städbolag till Stockholms Allstäd och införskaffat mattor med logga. Det finns numera tillgång till en samlingslokal och en uppdaterad hemsida: www.brfkompassen1.se

Planerat underhåll under 2013

Under 2013 planerat ett byte av elleverantör till Vallentuna El samt upphandling av renovering av hissarna (enligt den ekonomiska planen). Föreningen planerar även att: takrensning rännor samt rörspolning av kök och badrum, digitala namnskyltar i entréerna, målning av hissar och ny matläggning av hissar. Föreningen undersöker även möjligheten att installera solceller på taket.

Överlåtelser

Föreningen hade per 2012-12-31 137 bostadsrätter samt 57 hyresrätter. Sedan tillträdesdagen den 14:e augusti har 15 lägenheter upplåtits. Under året har 9 bostadsrätter överlåtit.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 574 085
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	366 000
i ny räkning överföres	-1 940 085
	-1 574 085

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

P

Resultaträkning	Not	2012-08-14 -2012-12-31 (5 mån)
Rörelsens intäkter	1	5 125 071
Rörelsens kostnader		
Fastighetskötsel	2	-529 980
Reparationer	3	-361 491
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-1 657 104
Övriga driftskostnader	5	-83 885
Fastighetsskatt	6	-286 602
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-355 405
Styrelsekostnader	8	-556 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-75 739
Summa rörelsens kostnader		-3 906 756
Rörelseresultat		1 218 315
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	52 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 844 652
Summa resultat från finansiella poster		-2 792 400
Resultat efter finansiella poster		-1 574 085
Resultat före skatt		-1 574 085
Årets resultat		-1 574 085

Balansräkning Not 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 12 268 322 632

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag 13 970 655

Summa anläggningstillgångar **269 293 287**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 14 433 585

Fordringar hos koncernföretag 262 619

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 15 158 141

854 345

Kassa och bank

16 23 705 580

Summa omsättningstillgångar **24 559 924**

SUMMA TILLGÅNGAR

293 853 211

Balansräkning

Not

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

122 464 000

Upplåtelseavgifter

1 287 178

123 751 178

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Årets resultat

-1 574 085

Summa eget kapital

122 177 093

Avsättningar

Renoveringsfond vid förvärv

18

6 000 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

153 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

923 333

Övriga kortfristiga skulder

20

8 150 157

Förutbetalda avgifter och hyror

21

1 421 923

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

2 180 705

Summa kortfristiga skulder

12 676 118

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

293 853 211

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

153 000 000

153 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

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.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2012-08-14
	-2012-12-31
Rörelseintäkter	
Årsavgifter	1 341 490
Hyror bostäder	2 190 531
Hyror lokaler	1 586 617
Hyror förråd	2 333
Intäkter överlåtelser/pantsättningar	1 100
Öresutjämnning	1
Övriga intäkter	2 999
	5 125 071

Not 2 Fastighetsskötsel

	2012-08-14
	-2012-12-31
Fastighetsskötsel enligt beställning	182 226
Städning entreprenad	109 745
Städning enligt beställning	23 333
Mattvätt	4 064
Hissbesiktning	4 712
Gård	614
Hisserviceavtal	8 692
Serviceavtal lås	192 840
Förbrukningsmaterial	3 754
	529 980

p

Not 3 Reparationer

	2012-08-14
	-2012-12-31
Byggnad	23 990
Hyreslägenheter	65 700
Gemensamma utrymmen	6 900
Installationer	245 978
Elinstallationer	5 650
Hiss	5 761
Brandskada	7 511
	361 490

Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2012-08-14
	-2012-12-31
Elkostnad	468 134
Värmekostnader	900 391
Vattenkostnader	126 177
Sophämtning	118 813
Grovsopor	2 036
Snöröjning	41 553
	1 657 104

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012-08-14
	-2012-12-31
Fastighetsförsäkring	49 416
Kabel-TV	34 469
	83 885

Not 6 Fastighetsskatt

	2012-08-14
	-2012-12-31
Fastighetsskatt	286 602
	286 602

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2012-08-14
	-2012-12-31
Datakommunikation	38 145
Årsmöte	7 099
Arvode förvaltningsavtal	147 111
Teknisk förvaltning enligt beställning	5 048
Administration	23 597
Korttidsinventarier	4 182
Konsultkostnader	106 517
Representation avdragsgill	2 430
Representation ej avdragsgill	6 415
Föreningsavgift	3 428
Grovsopor	11 432
	355 404

Not 8 Styrelsekostnader

	2012-08-14
	-2012-12-31
Styrelsearvode	479 750
Arbetsgivaravgifter	76 800
	556 550

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-08-14
	-2012-12-31
Avskrivning byggnader	75 739
	75 739

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-08-14
	-2012-12-31
Ränta omsättningstillgångar	46 162
Övriga finansiella intäkter	6 090
	52 252

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-08-14
	-2012-12-31
Låneräntor	2 228 304
Ränta privatlån	614 365
Räntekostnader kortfristiga skulder	541
Kostnadsräntor skattekontot	1 442
	2 844 652

Not 12 Byggnader och mark

	2012-12-31
Årets anskaffning	268 398 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 398 371
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-75 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 739
Utgående redovisat värde	268 322 632
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000
Taxeringsvärden mark	42 600 000
	164 600 000

Not 13 Andelar i dotterföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Sundbyberg Kompassen 1	100%	970 655
		970 655

Dotterbolaget kommer att likvideras inom det närmsta året.

Not 14 Övriga fordringar

	2012-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	433 585
	433 585

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	158 141
	158 141

Not 16 Kassa och bank

2012-12-31

Swedbank	1 671 522
Sparkonto SBAB	22 034 058
	23 705 580

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat
Årets tillskjutna medel	122 464 000	1 287 178	
Årets resultat			-1 574 085
Belopp vid årets utgång	122 464 000	1 287 178	-1 574 085

Not 18 Renoveringsfond vid förvärv

2012-12-31

Renoveringsfond vid förvärv	6 000 000
	6 000 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	3,91	2013-07-10	12 000 000
Swedbank	3,80	2014-06-25	47 000 000
Swedbank	3,81	2015-05-26	47 000 000
Swedbank	3,85	2016-05-25	47 000 000
			153 000 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

2012-12-31

Revers	-8 000 000
Redovisningskonto moms	-137 074
Avdragen skatt	-10 948
Övriga kortfristiga skulder	-2 135
	-8 150 157

Not 21 Förutbetalda avgifter och hyror

2012-12-31

Förutbetalda avgifter och hyror	1 422 172
Restbelopp avgifter och hyror	-249
	1 421 923

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2012-12-31

Upplupna räntor	1 541 469
Avräkning sociala avgifter	18 359
Övriga upplupna kostnader	620 877
	2 180 705

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

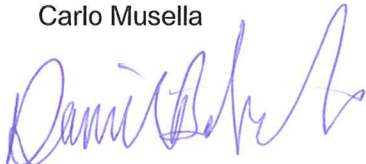
Stockholm den 5/6 2013



Carlo Musella



Viktor Torres



Daniel Baharloe



Anna-Maria Makdessi



Elias Mounayeriji



Roger Sjöblom



Kazem Rahimi

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2013



Per Gustafsson
Auktoriserad 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 räkenskapsåret 2012-08-14–2012-12-31.

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 revisionsssed 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 2012 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 räkenskapsåret 2012-08-14–2012-12-31.

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 revisionsssed 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 mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm 2013-06-10



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor