

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Granaten. Föreningens andel är 38,05 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam tvättstuga, soprum och återvinningsrum.

Styrelsen

Curt Temin	Ordförande
Moa Kristina Unfors	Ledamot
Thore Patrik Hagström	Ledamot
Niclas Robin Hedell Jingryd	Ledamot
Lars Jesper Waldemar Orwallius	Ledamot

Ida Sofia Hillestad	Suppleant
---------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Moa Kristina Unfors och Curt Temin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Valberedning

Pia Strandh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-18. Extra stämma med anledning av balkongomröstning samt val av nya ledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-23. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 30:3	2001	Göteborg
Heden 30:2	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.

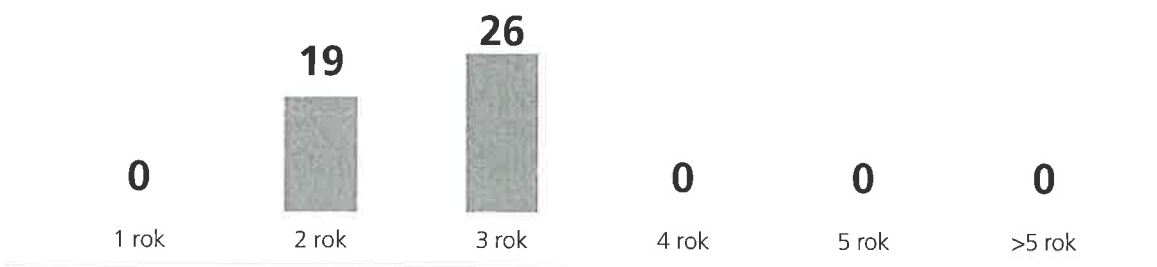
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 223 m², varav 3 105 m² utgör lägenhetsyta och 118 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	52 m ²	bostadsrättslokal
Kontor	16 m ²	bostadsrättslokal
Lokal	50 m ²	bostadsrättslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmeinjuster	2019 - 2020	
Ny värmepump installeras	2019	
Fasadrenovering av brandvägg mot Tegnersgatan 13	2019	
Energideklaration	2019	
Bättringsmålning	2017	Bättringsmålning trapphus 11A, gårdsfasad 11A
OVK påbörjas av Servent	2017 - 2020	
Ljudutredning, fläktar	2017 - 2020	
Fönsterprogrammet, fortsättning	2017	
Uppdatering av maskinpark i tvättstugan	2016	I samarbete med Samfälligheten Granaten.
Fönsterprogrammet, fortsättning	2016	
Takmålning + ny taksäkerhet	2016	
Byte av tre takfläktar	2016	Servent ventilation
Gårdsrenovering	2016	
Rörrenovering lokal 9B	2016	Pga vattenskada (uppkommen i helt nya rör pga gnagare) byts avloppsrör till rostfritt och "rättfälla" monteras i röret
Bröstning fasad	2016	I samband med ställning/takren. byts hela metallbröstning
Byte av stuprör	2016	
Avloppsspolning	2014	Avlopp spolas från taken. Rensningsventil installeras på Tegnersgatan 9A.
Fönsterprogram påbörjas	2014	
Nya vattenmätare	2014 - 2015	
Precisionsavvägning	2014 - 2015	
Grundförstärkning	2013 - 2014	Grundförstärkning, pålning ner till fast berg utförare: Pålab, konstr. Tellstedt
Fasadrenovering	2012	
Målning av lokal, 11A	2011	Målningsarbete/renovering av lokal inför försäljning
Reparation av fönster	2011	
Trappa utanför tvättstuga byggs	2010	Ihop med samfälligheten Granaten
Målning av entréer	2010	
Putsreparationer av fasad mot Tegnersgatan 13	2010	
Reparation av samtliga hissar	2010	
Ompålning av brandmur mot Tegnersgatan 13	2009	
Slipning av golv i trapphus	2009	
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Fasadrenovering	2008	
Renovering av fönster	2008	
Målning av trapphus	2008	
Reparation av tak	2007	
Omläggning av tak	2007	
Renovering av balkonger	2007	Tegnersgatan 9b

Nya balkonger	2007	Tegnérsgatan 9a
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006	
Snörasskydd monterat	2005	
Nytt portlåssystem	2005 - 2006	
Reparation av dagvattenledningar Tegnérsgatan 11	2004	
Borinjektion	2002	
Ny tvättstuga	2001	I samfälligheten
Rörstambyte	1984 - 1985	
Elstambyte	1984 - 1985	

Planerat underhåll

År

Byte takfläktar	2020
Balkongprojekt	2020
Fönsterprogrammet, fortsättning	2020
Nytt portlåssystem	2020
Fasadrenovering	2020 - 2021
Hissrenovering	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadebekämpning	Anticimex
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Städservice	Optimal Service
Hissinspektion	Otis
Gatuhållning	Göteborgs stad
Fastighetsskötsel	Mikab
Sophantering	Göteborgs stad Intracervice
Sophantering	Stena Recycling

Föreningens ekonomi

Under året har värmekostnaderna minskat till följd av installationen av ny värmepump, också räntekostnaderna har minskat efter två omförhandlade lån under 2018 som fick påverkan på 2019 samt att det ena av dessa lån började amorteras på.

Årlig amortering är 1% av lånen vilket är i linje med bankens riktlinje.

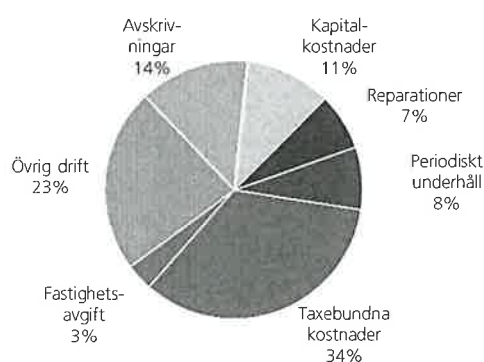
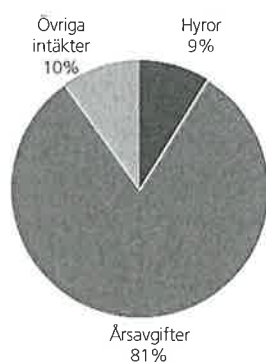
Underhållsplanen går också igenom årligen, samma gällande för den långtidsbudget som finns.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 727 168	1 842 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 490 772	2 368 684
Finansiella intäkter	51	67
Balkongfond	5 580	7 104
Ökning av kortfristiga skulder	46 020	164 865
	2 542 423	2 540 720
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 639 494	1 524 767
Finansiella kostnader	234 011	239 815
Ökning av materiella anläggningstillgångar	211 528	0
Ökning av kortfristiga fordringar	62 392	4 126
Minskning av långfristiga skulder	175 000	887 500
	2 322 425	2 656 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 947 165	1 727 168
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	219 998	-115 488

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har OVK fortsatt vilket förväntas färdigställas under 2020.

Under våren färdigställdes den uppdaterade energideklarationen och nya stadgar, uppdaterade efter nya lagkrav, röstades igenom på extrastämma. Vi har också lagt stor vikt på uppdatering av gällande avtal och struktur och har tecknat nya avtal för parkeringarna och uppdaterat förteckning över källarförråden.

Under hösten röstades policy för andrahandsuthyrning igenom, värmeinjustering utfördes och brandvägg mot Tegnersgatan 13 fasadrenoverades. Extrastämma hölls också den 18 december där medlemmarna sa ja till fortsatt arbete för balkonger.

Samfälligheten har också haft flertalet möten för att besluta om kostnadsfördelning och ansvar, där kostnadsfördelning löpande beslutades om och kostnader för grundförstärkning och flytt av tillfällig tvättstuga skall beslutas under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	647	647	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 079	1 018	1 018	1 018
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 418	6 478	6 761	6 777
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	9	8
Värmekostnad/m ² totalyta	103	118	105	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	20	21	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	74	94	95
Soliditet (%)	61	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	316	306	122	-1 209
Nettoomsättning (tkr)	2 251	2 234	2 209	2 336

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 105 m² bostäder och 118 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 247 171	0	0	25 247 171
Upplåtelseavgifter	7 337 339	0	0	7 337 339
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 225	0	0	-168 225
Fond för yttre underhåll	1 370 295	0	20 104	1 350 191
Balkongfond	63 283	5 580	0	57 703
S:a bundet eget kapital	33 849 863	5 580	20 104	33 824 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 329 691	0	285 878	-1 615 569
Årets resultat	316 074	316 074	-305 982	305 982
S:a ansamlad förlust	-1 013 617	316 074	-20 104	-1 309 587
S:a eget kapital	32 836 246	321 654	0	32 514 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	316 074
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 329 691
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	-1 273 617

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

169 450
-1 104 167

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 250 599	2 234 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240 173	134 380
Summa rörelseintäkter		2 490 772	2 368 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 445 996	-1 346 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 074	-119 043
Personalkostnader	Not 6	-58 424	-58 950
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 245	-298 187
Summa rörelsekostnader		-1 940 738	-1 822 953
RÖRELSERESULTAT		550 034	545 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 011	-239 815
Summa finansiella poster		-233 960	-239 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		316 074	305 982
ÅRETS RESULTAT		316 074	305 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	51 448 224	51 537 941
Summa materiella anläggningstillgångar	51 448 224	51 537 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 448 224	51 537 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	355 257	653 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	70 789	0
Summa kortfristiga fordringar	426 046	653 167
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 595 088	1 085 577
Summa kassa och bank	1 595 088	1 085 577
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 021 133	1 738 744
SUMMA TILLGÅNGAR	53 469 358	53 276 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 416 285	32 416 285
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 370 295	1 350 191
Balkongfond		63 283	57 703
Summa bundet eget kapital		33 849 863	33 824 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 329 691	-1 615 569
Årets resultat		316 074	305 982
Summa fritt eget kapital		-1 013 617	-1 309 587
SUMMA EGET KAPITAL		32 836 246	32 514 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 927 582	20 202 582
Summa långfristiga skulder		19 927 582	20 202 582
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	100 000
Leverantörsskulder		258 053	254 834
Skatteskulder		3 866	7 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	243 611	197 083
Summa kortfristiga skulder		705 530	559 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 469 358	53 276 684

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-200 år	10-200 år
Fastighetsrenovering	200 år	200 år
Värmeanläggning	20-100 år	100 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 027 007	2 027 007
Hyror bostäder	93 861	88 541
Hyror parkering	124 200	118 800
Avgift andrahandsuthyrning	5 567	0
Öresutjämning	-36	-45
	2 250 599	2 234 304

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	231 407	127 635
Försäkringsersättning	0	6 736
Övriga intäkter	8 766	9
	240 173	134 380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 552	34 906
	Fastighetsskötsel beställning	13 072	9 767
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 372	0
	Snöröjning/sandning	1 054	612
	Städning entreprenad	37 125	47 505
	Städning enligt beställning	11 655	2 475
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	69 300
	Hissbesiktning	5 303	5 105
	Myndighetstillsyn	17 342	0
	Bevakning	765	0
	Gemensamma utrymmen	6 857	0
	Gård	23 709	599
	Serviceavtal	24 163	23 479
	Förbrukningsmateriel	7 491	5 178
	Fordon	0	265
		190 459	199 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	41 112	15 508
	Brf Lägenheter	8 195	0
	Tvättstuga	0	376
	Entré/trapphus	0	2 624
	Lås	2 940	5 311
	VVS	14 688	16 625
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 621
	Ventilation	52 119	28 623
	Elinstallationer	925	0
	Hiss	15 236	5 296
	Mark/gård/utemiljö	9 908	0
	Garage/parkering	7 688	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 381	0
		156 192	77 984
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	54 500	0
	Tvättstuga	0	44 106
	Värmeanläggning	114 950	0
		169 450	44 106
	Taxebundna kostnader		
	El	43 932	49 359
	Värme	343 037	429 508
	Vatten	99 726	137 426
	Sophämtning/renhållning	251 314	227 003
		738 009	843 296
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 274	71 869
	Kabel-TV	39 037	38 213
		116 311	110 082
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 575	72 115
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 445 996	1 346 774

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 876	2 451
	Tele- och datakommunikation	5 660	6 102
	Inkassering avgift/hyra	850	3 775
	Hysesförluster	6	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 206	18 547
	Föreningskostnader	5 506	650
	Fritids- och trivselkostnader	2 545	0
	Förvaltningsarvode	59 904	58 076
	Administration	3 808	1 591
	Korttidsinventarier	21 760	0
	Konsultarvode	7 213	22 221
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		135 074	119 043

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 800
	Kostnadsersättningar	0	74
	Sociala kostnader	12 924	14 076
		58 424	58 950

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	159 770	159 770
	Förbättringar	141 474	138 417
		301 245	298 187

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 512 027	55 512 027
	Nyanskaffningar	211 528	0
	Utgående anskaffningsvärde	55 723 555	55 512 027
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 974 086	-3 675 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-301 245	-298 187
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 275 331	-3 974 086
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 448 224	51 537 941
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 083 986	10 083 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 240 000	36 131 000
	Taxeringsvärde mark	64 121 000	49 064 000
		106 361 000	85 195 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	84 000 000
	Lokaler	1 361 000	1 195 000
		106 361 000	85 195 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	273	5 327
	Klientmedel hos SBC	352 078	641 591
	Inkasso	0	3 343
	Fordringar	2 906	2 906
		355 257	653 167
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fakturerade kostnader	70 789	0
	Försäkringsersättning	0	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	0
		70 789	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 350 191	1 194 641
	Reservering enligt stadgar	0	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	260 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-239 896	-104 450
	Vid årets slut	1 370 295	1 350 191

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,113 %	4 055 582	4 155 582	Rörligt
Swedbank	1,410 %	1 400 000	1 400 000	2021-11-25
Swedbank	1,150 %	2 525 000	2 600 000	2021-12-22
Swedbank	1,113 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,240 %	2 300 000	2 300 000	2020-06-17
Swedbank	1,410 %	700 000	700 000	2021-11-25
Swedbank	1,240 %	5 147 000	5 147 000	2020-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		20 127 582	20 302 582	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-100 000	
		19 927 582	20 202 582	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 127 582 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

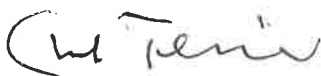
	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	33 535	0
Ränta	26 146	21 617
Avgifter och hyror	177 954	175 466
Ventilation	5 976	0
	243 611	197 083

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret har arbete påbörjats för brandsäkerhet/brandtrappor, beslut har fattats att utföra radonmätning tagits samt att byta samtliga takfläktar samt isolera trummorna och utföra fönsterrenovering. Också att vi under våren skall byta ut vårt nuvarande portsystem samt se över möjligheter till elplatser.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 5 2020



Curt Temin
Ordförande



Moa Kristina Unfors
Ledamot



Thore Patrik Hagström
Ledamot



Niclas Robin Hedell Jämgryd
Ledamot



Lars Jesper Waldemar Orwallius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Jan Åke Gross
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kompassrosen
Org.nr. 769605-0652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kompassrosen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kompassrosen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

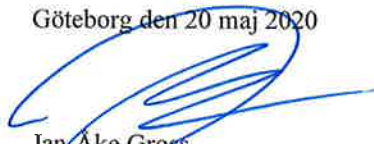
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 20 maj 2020



Jan-Ake Gross
Auktoriserad revisor