

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KOMPASSROSEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 2006-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Granaten. Föreningens andel är 38,45%. Samfälligheten förvaltar tvättstuga och parkering .

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus i 6 våningar. Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 106 kvadratmeter, varav 2 988 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 118 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok
19	26

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor		9 månader
övernattning		9 månader
Lager		9 månader
Övernattning		9 månader

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2008.

Underhållsplanen uppdaterades 20080212.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1984 - 1985	
Elstambyte	1984 - 1985	
Omputsning av fasad	1998	
Omläggning av tak	1998	delvis
Ny tvättstuga	2001	i samfälligheten
Byte av stuprör	2002	Mot Tegnérsgatan 11
Byte av brustet avloppsrör	2002	Gården och mot Tegnérsgatan 9b
Omasfaltering	2002	Tegnérsgatan 11
Bor-injektion	2002	Tegnérsgatan 9 o 11
Grundförstärkning	2002	Tegnérsgatan 11
Upprustning lokal	2003	ny dusch
Reparation av dagvattenledn Tegnérsg11	2004	
Reparation av tak	2005	
Snörasskydd monterat	2005	
Nytt portlåssystem	2005 - 2006	
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006	i samband med värmeombyggnationen
Ombyggnad och just av värmesystem	2006 - 2007	
Renovering av balkonger	2007	Tegnérsgatan 9b
Nya balkonger	2007	Tegnérsgatan 9a
Nytt tak	2007	lilla taket, Tegnérsgatan 9B
Nytt stuprör	2007	Tegnérsgatan 9B
Renovering av hyresrätt	2007	Tegnérsgatan 11
Reparation av tak	2007	Plåtarbeten

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtit.

Under året så har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen kan godkänna andrahandsuthyrning i max 6 månader med undantag för närmaste familj (förälder eller barn) som kan godkännas i max 24 mån

Forstahandshyresgästens namn ska stå kvar på dörren. Andrahandshyresgäst har samma skyldigheter som medlem vad gäller städdagar etc. Juridisk person kan enligt stadgar ej bli medlem i föreningen, varför andrahandsuthyrning till juridisk person ej heller tillåts.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ante Cikes	Ledamot
Daniel Nilsson	Ledamot
Inger Petersson	Ledamot
Jacob Stålhammar	Ledamot
Julia Tollesson	Ledamot
Peter Schöning	Suppleant
Fredrik Stenhagen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Ante Cikes, Daniel Nilsson, Inger Petersson, Jacob Stålhammar, Julia Tollesson, Peter Schöning samt Fredrik Stenhagen.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

J-Å Gross Revisionsbyrå AB Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Claes Vallentin (sammankallande) samt Margret Vallentin och Pia Strand.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-10.

Extra stämma hölls 2007-11-07 angående föreslagna stadgeändringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Efter önskemål och stämmobeslut har föreningens fastighetsansvarige, Jacob Stålhammar, för föreningens räkning ansökt och beviljats bygglov för återställande av tidigare olovligt rivna trapphusbalkonger 9A (de revs innan föreningens tillträde, någon gång, tidigt nittonhundraåttiotal).

Då ritningar delvis saknades, rekonstruerades dessa med utgångspunkt i ritningar på huset i övrigt och fotodokumentation.

Byggfirma Johns Bygg och Fasad AB har återställt ursprungliga trapphusbalkonger 9A, samt renoverat balkonger 9B. Under arbetet med balkongerna uppkom nedskräpning till besvär för de närmast boende, dessa ska nu ha blivit fullgott kompenserade av den utförande firman.

Johns Bygg och Fasad AB har också lagat en burspråksbalkong på 9A, rivit hela golvet och byggt ett nytt (detta golv läckte vatten till lägenheten under, alla skador är nu inspekterade och åtgärdade till belåtenhet för alla inblandade). Johns har även reparerat putsskador och ovan balkonger 9A åtgärdat rostskador i fasaden.

Konsultfirma Tellstedt i Göteborg AB har varit behjälpliga med konsultinsatser vid balkongreparationerna.

Snickarfirma Dennis Andersson har påbörjat reparation av balkongdörrar och fönster 9A.

Plåtslagerifirma Pernerfors Bleck och Plåtslageri AB har reparerat vårt tak (stormskador och en mycket liten läcka). Man har också ersatt det sönderrostade lilla taket vid 9Bs ingång med ett nybyggt exakt enligt originalutförandet.

Göteborgs Måleri har för föreningens räkning målat en lägenhet som såldes på 11A.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Konsult Lennart Lantz har nu inkommit med rapport på den grundinsats han förordade och genomförde 2002. Vid granskning av rapporten upptäckts att undersökningen ej är så heltäckande som vi fått intryck av att den skulle vara (mätpunkter saknades för bl a gårdshuset 9B).

Konsultfirma Tellstedt i Göteborg AB (som tidigare utfört bl a undergjutning mot TG 13) har givits uppdraget att sätta samman dels en komplett undersökning av eventuella sättningar i huset, dels komma med förslag på eventuella åtgärder. Ej fastställt om sättningar uppstått sedan senaste åtgärderna.

Byggfirma Johns Bygg och Fasad AB (som utfört återställande av trapphusbalkonger på 9A, samt renovering av balkonger 9B) kommer att dels reparera alla balkonger mot Tegnérsgatan, dels gå över alla tegelfogar och vid behov foga om. Ett antal fogar behöver repareras.

Johns AB kommer också att reparera putsskador runt balkonger på gården 11A/B. Johns AB undersöker möjligheten att ta bort plåten på fasaden 11A/B, för att därefter undersöka och reparera ev skador under. Ett antal mindre skador finns.

Snickarfirma Dennis Andersson (som reparerat balkongdörrar 9A) har provlagat ett antal fönster och kommer att kontaktas för anbudsförslag på åtgärdsprogram för alla fastighetens fönster. Ett antal fönster är i dåligt skick och behov av reparation.

Plåtslagerifirma Pernerfors Bleck och Plåtslageri AB (som tidigare reparerat husets tak, liksom det mindre plåttaket ovan 9Bs ingång) kommer att gå över tak och om behov finns förstärka och reparera. Inga kända skador i dagsläget.

Målarmästare Kurt Karlsson gav det mest fördelaktiga anbudet på att åtgärda våra trapphus och arbetet har nu påbörjats. Trapphusen är senast målade på åttiotalet och nu i slitet skick.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 10 483 548 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal

	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	609	608	625	625
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 912	7 153	7 206	7 230
Elkostnad/kvm totalyta	7	20	10	10
Värmekostnad/kvm totalyta	95	102	102	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	24	29	30

Förändring av bostadsrättsytan har skett med 79 kvm efter att 1 hyreslägenhet har sålts under året.

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Övrig information

En lägenhet som tidigare upplåtits med hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och efter renovering av ytskikten sålts av föreningen.

Föreningen har röstat en (av två) gånger för att ändra stadgar så att kostnader för medlemsbalkonger finansieras av en balkongfond och att dessa medlemmar betalar in till denna fond. Går förslaget igenom kommer det att innebära en höjning av dessa medlemmars avgifter med 4%.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	176 116
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 57 754
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-124 050
	-5 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-5 688
----------------------------	--------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 210 412	2 230 767
Övriga rörelseintäkter		97 446	18 104
		2 307 858	2 248 871
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-94 252	-98 155
Reparationer		-74 588	-33 502
Taxebundna kostnader		-530 419	-510 863
Övriga driftskostnader		-77 482	-59 228
Fastighetsskatt		-126 700	-157 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-101 083	-139 971
Personalkostnader		-7 992	-5 994
Avskrivningar		-181 509	-181 509
		-1 194 026	-1 186 522
RÖRELSERESULTAT		1 113 832	1 062 349
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		42 217	5 738
Räntekostnader		-979 933	-948 486
		-937 716	-942 748
ÅRETS RESULTAT		176 116	119 601

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 43 723 722	43 905 232
Pågående byggnation	Not 4 566 812	0
	44 290 534	43 905 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 290 534	43 905 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	994
Övriga fordringar	160 280	156 777
Förutbetalda kostnader	Not 5 37 128	43 807
Upplupna intäkter	41 031	40 957
	238 439	242 535
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 953	4 953
SBC klientmedel i SHB	2 507 335	646 226
	2 512 288	651 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 750 727	893 714
SUMMA TILLGÅNGAR	47 041 262	44 798 946

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 234 082	22 617 207
Upplåtelseavgifter		2 525 203	870 303
Fond för yttre underhåll	Not 7	533 074	409 024
		<u>26 292 359</u>	<u>23 896 534</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-181 804	-177 355
Årets resultat		176 116	119 601
		<u>-5 688</u>	<u>-57 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL		26 286 671	23 838 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	19 815 914	19 946 179
		<u>19 815 914</u>	<u>19 946 179</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	139 848	139 848
Leverantörsskulder		95 115	187 380
Skatteskulder		284 000	311 851
Övriga kortfristiga skulder		2 206	1 452
Upplupna kostnader	Not 9	332 552	242 336
Förutbetalda avgifter och hyror		84 956	131 120
		<u>938 677</u>	<u>1 013 987</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		47 041 262	44 798 946
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	23 502 000	23 502 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	0,50%-10%	0,50%-10%
Värmeanläggning	1%	1%

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 758 948	1 706 019
Hysesintäkter	451 464	524 748
	2 210 412	2 230 767

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	31 992	32 021
Fastighetsskötsel enl beställn	0	17 780
Snöröjning	1 064	0
Städning entreprenad	24 477	21 947
Hissbesiktning	3 522	3 413
Störningsjour och larm	0	3 508
Gård	1 804	2 821
Serviceavtal	3 604	0
Hiss	10 080	9 263
Förbrukningsmateriel	17 709	7 403
	94 252	98 155

Reparationer

Hyseslägenheter	7 788	12 831
Portar	17 362	0
VVS	35 816	11 040
Hiss	12 847	5 275
Fasad	0	1 725
Fönster	775	0
Övrigt	0	2 631
	74 588	33 502

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 005 314	-823 805
Årets avskrivningar enligt plan	-181 509	-181 509
Utgående avskrivning enligt plan	-1 186 824	-1 005 314

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 083 986	10 083 986
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 718 000	17 704 000
Taxeringsvärde mark	15 632 000	12 926 000
	41 350 000	30 630 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	40 600 000	29 800 000
Lokaler	750 000	830 000
	41 350 000	30 630 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	566 812	0
	566 812	0

Pågående byggnation består av balkongarbeten.

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Försäkringspremie	25 342	26 481
Kabel-TV	11 786	11 225
Anticimex	0	6 101
	37 128	43 807

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 234 082	616 875	0	22 617 207
Upplåtelseavgifter	2 693 428	1 823 125	0	870 303
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 225	-168 225	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not	533 074	124 050	0	409 024
Summa bundet eget kapital	26 292 359	2 395 825	0	23 896 534
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-181 804	-124 050	119 601	-177 355
Årets resultat	176 116	176 116	-119 601	119 601
Summa fritt eget kapital	-5 688	52 066	0	-57 754
Summa eget kapital	26 286 671	2 447 891	0	23 838 780

	2007	2006
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	409 024	317 134
Reservering enligt stadgar	124 050	91 890
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	533 074	409 024

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	5,74 %	4 759 500	4 759 500	2008-03-05
Swedbank Hypotek	5,74 %	4 777 550	4 777 550	2008-03-05
Swedbank Hypotek	4,37 %	6 822 502	6 851 251	2009-11-12
Stadshypotek	4,95 %	500 000	500 000	rörligt
Swedbank Hypotek	3,54 %	3 096 210	3 197 726	2008-11-21
Summa skulder till kreditinstitut		19 955 762	20 086 027	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-139 848	-139 848	
		19 815 914	19 946 179	

Säkerheter i forma av fastighetsinteckningar har ställts med 23 502 000 kr.

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetsskötsel	2 666	0
El	3 068	13 000
Vatten	40 373	0
Sophämtning	57 827	0
Revisor	1 062	0
Låneräntor	225 351	172 381
Samfällighetsavgift	0	21 955
Fjärrvärme	0	35 000
Förbrukningsmaterial	2 205	0
	332 552	242 336

GÖTEBORG den 27/3 2008



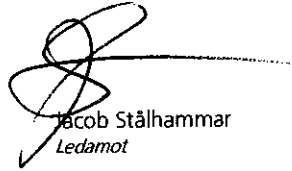
Ante Cikes
Ledamot



Daniel Nilsson
Ledamot



Inger Petersson
Ledamot

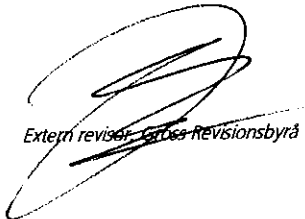


Jacob Stålhammar
Ledamot



Julia Tolleson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2008



Extern revisör: Gross Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kompassrosen
Orgnr 769605-0652


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt förvaltning i Brf Kompassrosen för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10/4 2008


Jan-Åke Gross
Auktoriserad revisor