

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

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 2006-08-08 hos Bolagsverket.

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

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. 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 3106 kvadratmeter, varav 2988 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 118 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok
19	26

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	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 2008-02-12.

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 dagvattenledningar Tegnérsgatan 11	2004	
Reparation av tak	2005	
Snörasskydd monterat	2005	
Nytt portlås-system	2005 - 2006	
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006	i samband med värmeombyggnationen
Ombyggnad och justering 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
Målning	2008	Lägenhetsdörrar
Renovering/målning	2008	Trapphus
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Fasadrenovering	2008	Tegnérsgatan 9 och 11
Renovering av fönster	2008	Renovering av originalfönster

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: 6 månader med ev. förlängning efter överenskommelse. Förstahandshyresgästens namn ska stå kvar på dörren. Andrahandshyresgäst har samma skyldigheter som medlem vad gäller städdagar etc. För godkännande av andrahandshyresgäst gäller samma som för godkännande av medlem, dvs juridisk person tillåts ej.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karin Wennbo	Ordförande	
Sebastian Calén	Ledamot	
Christoffer Keenwood	Ledamot	
Claes Vallentin	Ledamot	
Ante Cikes	Ledamot	
Inger Petersson	Ledamot	
Jacob Stålhammar	Ledamot	
Fredrik Stenhagen	Ledamot	flyttat
Bertil Andersson	Suppleant	
Peter Schöning	Suppleant	
Julia Tollesson	Suppleant	flyttat

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Wennbo
Sebastian Calén
Christoffer Keenwood
Claes Vallentin
Ante Cikes
Bertil Andersson
Julia Tollesson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Under året har två av styrelsens medlemmar sålt sina lägenheter och därmed lämnat styrelsen.

Revisorer

J-Å Gross Revisionsbyrå AB Ordinarie Extern

Valberedning

Anna Alenius sammankallande
Hanna Eriksson
Marie Lovier

Stämmor

Ordinarie 2008-05-13
Extra 2008-03-30 - angående Stadgeändring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Fasaden mot Tegnérsgatan muras om, ett omfattande arbete efter tidigare sättningar.
- Många tegelstenar byts då de ursprungliga varit av ojämn kvalitet.
- Balkonger mot gatan helrenoveras.
- Trapphus återställs i närmare ursprungligt skick.
- Program för renovering av fönster påbörjas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Grundåtgärder planeras. Ompålning av brandmur mellan Tegnérsgatan 11 och 13 planeras.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	616	609	608	625
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 210	6 912	7 153	7 206
Elkostnad/kvm totalyta	22	7	20	10
Värmekostnad/kvm totalyta	96	95	102	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	1	26	24	29

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av vinst

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	165 565
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 688
reservering till fond för yttre underhåll	-124 050
	<hr/>
	35 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

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

35 827

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 228 174	2 210 412
Övriga rörelseintäkter		22 331	97 446
		2 250 505	2 307 858
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-88 899	-94 252
Reparationer		-44 641	-74 588
Periodiskt underhåll		-32 933	0
Taxebundna kostnader		-515 455	-530 419
Övriga driftskostnader		-97 643	-77 482
Fastighetsskatt		-61 500	-126 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 309	-101 083
Personalkostnader		-8 991	-7 992
Avskrivningar		-198 115	-181 509
		-1 144 486	-1 194 026
RÖRELSERESULTAT		1 106 019	1 113 832
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		-3 617	42 217
Räntekostnader		-936 837	-979 933
		-940 454	-937 716
ÅRETS RESULTAT		165 565	176 116

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	46 846 774	43 723 722
Pågående byggnation	Not 4	370 172	566 812
		<u>47 216 946</u>	<u>44 290 534</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 216 946	44 290 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		42 922	201 311
Förutbetalda kostnader	Not 5	39 162	37 128
		<u>82 084</u>	<u>238 439</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 058	4 953
SBC klientmedel i SHB		707 189	2 507 335
		<u>710 247</u>	<u>2 512 288</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792 330	2 750 727
SUMMA TILLGÅNGAR		48 009 277	47 041 262

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 234 082	23 234 082
Upplåtelseavgifter		2 525 203	2 525 203
Fond för yttre underhåll	Not 7	657 124	533 074
		26 416 409	26 292 359
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-129 738	-181 804
Årets resultat		165 565	176 116
		35 827	-5 688
SUMMA EGET KAPITAL		26 452 236	26 286 671
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	20 676 066	19 815 914
		20 676 066	19 815 914
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	139 848	139 848
Leverantörsskulder		212 552	95 115
Skatteskulder		188 200	284 000
Övriga kortfristiga skulder		214	2 206
Upplupna kostnader	Not 9	191 012	332 552
Förutbetalda avgifter och hyror		149 149	84 956
		880 975	938 677
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		48 009 277	47 041 262
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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	0,50%-10%	0,50%-10%
Värmeanläggning	1%	1%
Balkonger	0,50%	-

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 778 460	1 758 948
Hysesintäkter	449 714	451 464
	2 228 174	2 210 412

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	33 913	31 992
Fastighetskötsel enl beställn	1 031	0
Snöröjning/sandning	0	1 064
Städning entreprenad	22 024	24 477
Hissbesiktning	3 600	3 522
Störningsjour och larm	3 681	0
Gård	500	1 804
Serviceavtal	0	3 604
Hiss	10 147	10 080
Förbrukningsmateriel	14 004	17 709
	88 899	94 252

Reparationer

	2008	2007
Hyreslägenheter	0	7 788
Brf Lägenheter	5 815	0
Tvättstuga	17 196	0
Portar	0	17 362
Lås	2 019	0
VVS	859	35 816
Teleportanläggning	5 212	0
Hiss	1 495	12 847
Fönster	0	775
Balkonger/altaner	1 857	0
Skador/klotter/skadegörelse	10 188	0
	44 641	74 588

Periodiskt underhåll

Konsult	32 933	0
	32 933	0

Taxebundna kostnader

El	69 456	20 986
Värme	297 897	295 194
Vatten	3 587	80 804
Sophämtning/renhållning	144 514	130 222
Renhållning	0	3 213
	515 455	530 419

Övriga driftskostnader

Försäkring	25 342	32 582
Samfällighetsavgift	25 157	0
Kabel-TV	47 144	44 900
	97 643	77 482

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

61 500 **126 700**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 061	2 251
Inkassering avgift/hyra	600	1 800
Revisionsarvode extern revisor	8 219	10 000
Förvaltningsarvode	63 178	61 663
Juridik	1 313	1 250
Administration	9 640	4 972
Korttidsinventarier	0	1 125
Övriga förvaltningskostnader	0	492
Konsultarvode	6 548	12 781
Medlemsavgift SBC ek för	4 750	4 750
	96 309	101 083

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	8 991	7 992
	8 991	7 992

Avskrivningar

	2008	2007
Byggnad	159 770	159 770
Förbättringar	38 345	21 739
	<u>198 115</u>	<u>181 509</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 144 486 **1 194 026**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	44 910 546	44 910 546
Nyanskaffningar	3 321 167	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>48 231 713</u>	<u>44 910 546</u>

Årets nyanskaffningar består av balkongrenoveringar 2 566 221 kr samt trapphusrenoveringar 754 946 kr.

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 186 824	-1 005 314
Årets avskrivningar enligt plan	-198 115	-181 509
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 384 939</u>	<u>-1 186 824</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

46 846 774 **43 723 722**

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 718 000	25 718 000
Taxeringsvärde mark	15 632 000	15 632 000
	<u>41 350 000</u>	<u>41 350 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	40 600 000	40 600 000
Lokaler	750 000	750 000
	<u>41 350 000</u>	<u>41 350 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	370 172	566 812
	<u>370 172</u>	<u>566 812</u>

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkringspremie	26 681	25 342
Kabel-TV	12 481	11 786
	<u>39 162</u>	<u>37 128</u>

**Not 6
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	23 234 082	0	0	23 234 082
Upplåtelseavgifter	2 693 428	0	0	2 693 428
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 225	0	0	-168 225
Fond för yttre underhåll enligt not 7	657 124	124 050	0	533 074
Summa bundet eget kapital	26 416 409	124 050	0	26 292 359
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-129 738	-124 050	176 116	-181 804
Årets resultat	165 565	165 565	-176 116	176 116
Summa fritt eget kapital	35 827	41 515	0	-5 688
Summa eget kapital	26 452 236	165 565	0	26 286 671

2008

2007

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2008	2007
Vid årets början	533 074	409 024
Reservering enligt stadgar	124 050	124 050
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	657 124	533 074

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,760 %	4 759 500	4 759 500	2011-12-20
Swedbank Hypotek	4,370 %	6 784 170	6 822 502	2009-11-26
Swedbank Hypotek	5,280 %	2 994 694	3 096 210	rörligt
Stadshypotek	4,300 %	500 000	500 000	rörligt
Swedbank Hypotek	3,280 %	5 777 550	0	2009-12-10
Swedbank Hypotek		0	4 777 550	
Summa skulder till kreditinstitut		20 815 914	19 955 762	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-139 848	-139 848	
		20 676 066	19 815 914	

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

**Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Räntekostnader	191 012	225 351
Förbrukningsmaterial	0	2 205
Fastighetsskötsel	0	2 666
El	0	3 068
Vatten	0	40 373
Sophämtning	0	57 827
Revisor	0	1 062
	191 012	332 552

GÖTEBORG den / 2009

Karin Wennbo
Ordförande

Sebastian Calén
Ledamot

Ante Cikes
Ledamot

Christoffer Keenwood
Ledamot

Inger Petersson
Ledamot

Fredrik Stenhagen
Ledamot

Jacob Stålhammar
Ledamot

Claes Vallentin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2009

*Jan-Åke Gross, auktoriserad revisor
Gross Revisionsbyrå AB*