

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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, soprum.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet 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

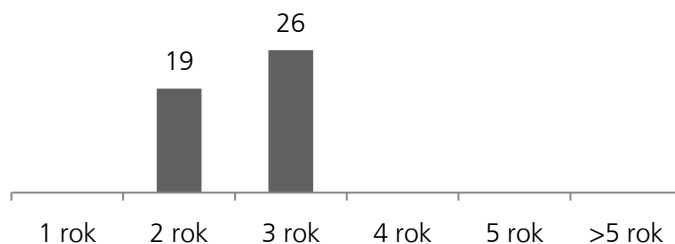
Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1982.

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:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	0 kvm	9 månader
Övernattning	0 kvm	9 månader
Lager	0 kvm	9 månader
Övernattning	0 kvm	9 månader

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Reparationer efter skadegörelse	2009 - 2009	Ytterport TG 9A repareras efter vandalisering
Ompålning av brandmur mot TG 13	2009 - 2009	Gemensam brandmur pålas om
Slipning av golv	2009 - 2009	Alla golv i trapphusen slipas för bl a enklare städning
Energideklaration	2009 - 2009	Energideklaration utförd av Repab AB GBG
Bättringsmålning	2009 - 2009	Kurt Karlsson bättringsmålare trapphus
Renovering/målning	2008	Trapphus
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Målning	2008	Lägenhetsdörrar
Fasadrenovering	2008	Tegnersgatan 9 och 11
Renovering av fönster	2008	Renovering av originalfönster
Renovering av hyresrätt	2007	Tegnérsgatan 11
Reparation av tak	2007	Plåtarbeten
Nytt stuprör	2007	Tegnérsgatan 9B
Renovering av balkonger	2007	Tegnérsgatan 9b
Nya balkonger	2007	Tegnérsgatan 9a
Nytt tak	2007	Lilla taket, Tegnérsgatan 9B
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006 - 2006	I samband med värmeombyggnationen
Ombyggnad och justering av värmesystem	2006 - 2007	
Nytt portlåssystem	2005 - 2006	
Reparation av tak	2005	
Snörasskydd monterat	2005	
Reparation av dagvattenledningar Tegnérsgatan 11	2004 - 2004	
Upprustning lokal	2003 - 2003	Ny dusch
Omasfaltering	2002	Tegnérsgatan 11
Byte av stuprör	2002	Mot Tegnérsgatan 11
Borinjektion	2002	Tegnérsgatan 9 o 11
Byte av brustet avloppsrör	2002	Gården och mot Tegnérsgatan 9b
Grundförstärkning	2002	Tegnérsgatan 11
Ny tvättstuga	2001	I samfälligheten
Omputsning av fasad	1998	
Omläggning av tak	1998	Delvis
Rörstambyte	1984 - 1985	
Elstambyte	1984 - 1985	

Energideklaration för fastigheterna har utförts under året.

Under våren bättringsmålade Kurt Karlsson.

Under året har det skett ett byte av städfirma.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Under året kommer vi ev. att omförhandla vårt avtal beträffande fastighetsskötsel.

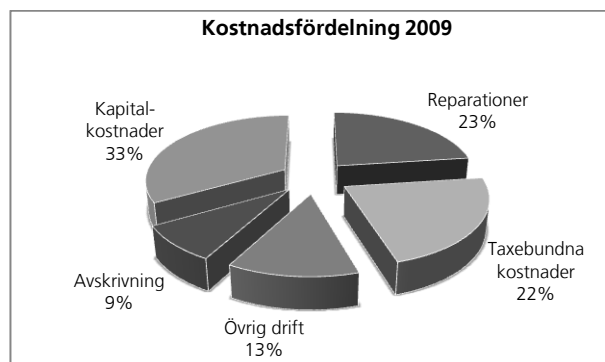
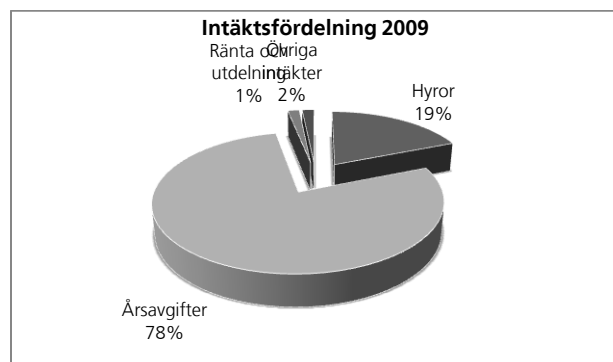
Offertunderlag tas in på målning av portarna.

Undersökning av grunden kommer att genomföras inom snar framtid. Planering av pålning kommer först att ske OM en nämnd undersökning påvisar att en grundförstärkning måste göras.

Föreningens ekonomi

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	3 841 kr
Årsavgifter	645 kr
Ränta och utdelning	12 kr
Övriga intäkter	12 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	173 kr
Taxebundna kostnader	169 kr
Övrig drift	95 kr
Avskrivningar	66 kr
Kapitalkostnader	251 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2988 kvm bostäder och 118 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	645	615	609	591
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 197	7 210	6 912	6 957
Elkostnad/kvm totalyta	22	22	7	20
Värmekostnad/kvm totalyta	99	96	95	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	4	1	26	24

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 614
vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	32 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 050
summa ansamlad förlust	-51 898

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

446 765

394 868

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 316 443	2 224 886
Övriga rörelseintäkter		38 583	22 331
		2 355 026	2 247 217
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-80 602	-88 899
Reparationer		-90 819	-44 641
Periodiskt underhåll		-446 765	-32 933
Taxebundna kostnader		-526 351	-515 455
Övriga driftskostnader		-83 193	-97 643
Fastighetsskatt		-6 340	-61 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-125 196	-96 309
Personalkostnader		-6 993	-8 991
Avskrivningar		-206 199	-198 115
		-1 572 458	-1 144 486
RÖRELSERESULTAT		782 568	1 102 731
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		37 236	-3 617
Räntekostnader		-780 190	-936 837
		-742 954	-940 454
ÅRETS RESULTAT		39 614	162 277

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 46 875 247	46 846 774
Pågående byggnation	Not 4 163 124	356 172
	47 038 371	47 202 946
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	47 038 371	47 202 946
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	8 848	0
Övriga fordringar	108 561	42 922
Förutbetalda kostnader	Not 5 56 577	39 162
	173 986	82 084
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	336 490	3 058
SBC klientmedel i SHB	373 867	721 189
	710 356	724 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	884 342	806 330
SUMMA TILLGÅNGAR	47 922 714	48 009 277

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	781 174	657 124
		26 540 459	26 416 409
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-91 511	-129 738
Årets resultat		39 614	162 277
		-51 897	32 539
SUMMA EGET KAPITAL		26 488 562	26 448 948
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	10 152	3 288
		10 152	3 288
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	20 739 250	20 676 066
		20 739 250	20 676 066
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	38 332	139 848
Leverantörsskulder		60 163	212 552
Skatteskulder		126 240	188 200
Övriga kortfristiga skulder		214	214
Upplupna kostnader	Not 10	301 375	191 012
Förutbetalda avgifter och hyror		158 426	149 149
		684 750	880 975
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		47 922 714	48 009 277
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	0,5%-10%	0,5%-10%
Fastighetsrenovering	1,00%	1,00%
Värmeanläggning	1,00%	1,00%
Balkong/terrass	0,50%	0,50%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 863 192	1 775 172
Hysesintäkter	453 251	449 714
	2 316 443	2 224 886

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	34 872	33 913
Fastighetsskötsel enl beställn	0	1 031
Städning entreprenad	28 611	22 024
Hissbesiktning	3 840	3 600
Störningsjour och larm	0	3 681
Gård	0	500
Serviceavtal	9 007	0
Hiss	0	10 147
Förbrukningsmateriel	3 656	14 004
Teleport/hissanläggning	616	0
	80 602	88 899

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	6 993	8 991
	6 993	8 991

Avskrivningar

Byggnad	159 770	159 770
Förbättringar	46 429	38 345
	206 199	198 115

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 572 458** **1 144 486**

Not 3 **2009-12-31** **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	48 231 713	44 910 546
Nyanskaffningar	234 672	3 321 167
Utgående anskaffningsvärde	48 466 385	48 231 713

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 384 939	-1 186 824
Årets avskrivningar enligt plan	-206 199	-198 115
Utgående avskrivning enligt plan	-1 591 138	-1 384 939

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	46 875 247	46 846 774
	10 083 986	10 083 986

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 718 000	25 718 000
Taxeringsvärde mark	15 632 000	15 632 000
	41 350 000	41 350 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	40 600 000	40 600 000
Lokaler	750 000	750 000
	41 350 000	41 350 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	163 124	356 172
	163 124	356 172

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkringspremie	26 535	26 681
Kabel-TV	12 481	12 481
SBC	17 066	0
Bankavgift	495	0
	56 577	39 162

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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 nedan	781 174	124 050	0	657 124
Summa bundet eget kapital	26 540 459	124 050	0	26 416 409
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-91 511	-124 050	162 277	-129 738
Årets resultat	39 614	39 614	-162 277	162 277
Summa ansamlad förlust	-51 897	-84 436	0	32 539
Summa eget kapital	26 488 562	39 614	0	26 448 948

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
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	781 174	657 124

Not 8

Övriga fonder

	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	3 288	0
Balkongfond	6 864	3 288
Vid årets slut	10 152	3 288

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,760 %	4 759 500	4 759 500	2011-12-20
Swedbank Hypotek	1,380 %	4 745 838	6 784 170	Rörligt
Swedbank Hypotek	1,470 %	2 994 694	2 994 694	Rörligt
Stadshypotek	3,800 %	500 000	500 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	1,380 %	5 777 550	5 777 550	Rörligt
Swedbank Hypotek	1,140 %	2 000 000	0	2010-11-10
Summa skulder till kreditinstitut		20 777 582	20 815 914	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 332	-139 848	
		20 739 250	20 676 066	

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ränta	120 278	191 012
Fastighetskötsel	2 906	0
El	2 005	0
Värme	48 392	0
Vatten	44 108	0
Sopor	66 867	0
Revision	9 800	0
Försäkring; Anticimex	6 588	0
Bankavgift	431	0
	301 375	191 012

GÖTEBORG den / 2010

Karin Margareta. Wennbo
Ordförande

Anna Margareta Alenius Bolin
Ledamot

Fritz Bertil Christian Andersson
Ledamot

Ante Cikes
Ledamot

Per Christoffer Kenwood
Ledamot

Inger Birgitta Petersson
Ledamot

Jacob Daniel Stålhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Jan-Åke Gross
Extern revisor