

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompassrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

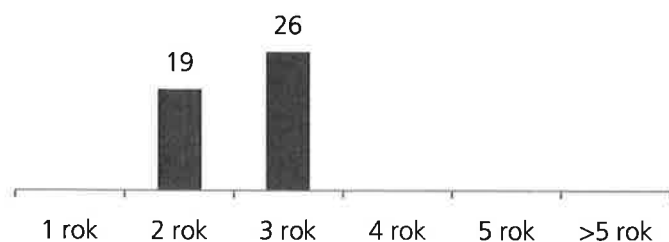
Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3106 kvadratmeter, varav 2988 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 118 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Övernattning	52 kvm	9 månader
Lager	16 kvm	9 månader
Övernattning	50 kvm	9 månader

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Vägg utanför entré 11	2010 - 2010	Puttsreparationer 11 mot grannhus, TG13
Tre hissar, omfattande rep	2010 - 2010	Alla anmärkningar åtgärdas
Extern trappa, tvättstuga	2010 - 2010	Ihop med samfälligheten Granaten
Målning av entréer	2010 - 2011	Entréer matchar nu våra tidsenliga trapphus
Reparation pga. vandalisering	2010 - 2010	Flera reparationer pga. upprepade inbrottsförsök
Puttsreparation fönster	2010 - 2010	Reparationer, putsskador, fönster
Bättringsmålning, trapphus	2010 - 2010	Alla trapphus bättringsmålning
Bättringsmålning	2009 - 2009	Kurt Karlsson bättringsmålare trapphus
Energideklaration	2009 - 2009	Energideklaration utförd av Repab AB GBG
Slipning av golv	2009 - 2009	Alla golv i trapphusen slipas för bli enklare städning
Ompålning av brandmur mot TG 13	2009 - 2009	Gemensam brandmur pålas om
Reparationer efter skadegörelse	2009 - 2009	Ytterport TG 9A repareras efter vandalisering
Balkongrenovering	2008	4 st lägenhetsbalkonger
Renovering/målning	2008	Trapphus
Fasadrenovering	2008	Tegnersgatan 9 och 11
Målning	2008	Lägenhetsdörrar
Renovering av fönster	2008	Renovering av originalfönster
Nya balkonger	2007	Tegnersgatan 9a
Nytt tak	2007	Lilla taket, Tegnersgatan 9B
Renovering av hyresrätt	2007	Tegnersgatan 11
Nytt stuprör	2007	Tegnersgatan 9B
Reparation av tak	2007	Plåtarbeten
Renovering av balkonger	2007	Tegnersgatan 9b
Ombyggnad och justering av värmesystem	2006 - 2007	
Sanering av asbest runt rör i källaren	2006 - 2006	I samband med värmeombyggnationen
Reparation av tak	2005	
Nytt portlåssystem	2005 - 2006	
Snörasskydd monterat	2005	
Reparation av dagvattenledningar Tegnersgatan 11	2004 - 2004	
Upprustning lokal	2003 - 2003	Ny dusch

Borinjektion	2002	Tegnérsgatan 9 o 11
Omasfaltering	2002	Tegnérsgatan 11
Grundförstärkning	2002	Tegnérsgatan 11
Byte av stuprör	2002	Mot Tegnérsgatan 11
Byte av brustet avloppsrör	2002	Gården och mot Tegnérsgatan 9b
Ny tvättstuga	2001	I samfälligheten
Omläggning av tak	1998	Delvis
Rörstambyte	1984 - 1985	
Elstambyte	1984 - 1985	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karin Margareta Wennbo	Ordförande
Per-Johan Gösta Persson	Vice ordförande
Johan Wersäll	Ledamot
Jacob Daniel Stålhammar	Ledamot
Ante Cikes	Ledamot
Fritz Bertil Christian Andersson	Ledamot
Inger Birgitta Petersson	Ledamot

Lisbeth Jensen	Suppleant
Regine Lundholm	Suppleant
Karl Peter Leopold Schöning	Suppleant
Joakim Samuelsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Margareta Wennbo, Per-Johan Gösta Persson, Johan Wersäll, Jacob Daniel Stålhammar, Ante Cikes, Fritz Bertil Christian Andersson, Inger Birgitta Petersson, Lisbeth Jensen, Regine Lundholm, Karl Peter Leopold Schöning och Joakim Samuelsson

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Åke Gross

Ordinarie Extern

J-Å Gross Revisionsbyrå AB

Valberedning

Anna Bernander

Pia Strand

Hugo Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har en grundundersökning gjorts för att bedöma om ett behov av grundförstärkning föreligger. Fortsatta analyser görs och ett beslut om en eventuell grundförstärkning kommer fattas under 2011.

Fönsterrenoveringsprogrammet har tillfälligt stoppats med anledning av grundundersökningen. Så snart föreningens ekonomi tillåter det så kommer arbetet med fönsterrenoveringen återupptas.

Samtliga entréer har målats om under året.

En större reparation av hissarna har skett.

En dagvattenledning och trappan till tvättstugan har reparerats i samarbete med Samfälligheten Granaten.

En hyreslägenhet på Tegnérgatan 9A har ombildats till bostadsrätt och sålts.

Föreningens lån har setts över och en ny lånestrategi har upprättats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatta analyser görs och ett eventuellt beslut om grundförstärkning kommer att ske under 2011.

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	3 838 kr
Årsavgifter	642 kr
Övriga intäkter	21 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	182 kr
Taxebundna kostnader	180 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	137 kr
Avskrivningar	76 kr
Kapitalkostnader	201 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2988 kvm bostäder och 118 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	642	645	615	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 002	7 197	7 210	6 912
Elkostnad/kvm totalyta	12	22	22	7
Värme kostnad/kvm totalyta	119	99	96	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	4	1	26

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-99 041
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	394 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 427
summa balanserat resultat	137 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **137 400**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 306 876	2 316 443
Övriga rörelseintäkter		66 188	38 583
		2 373 064	2 355 026
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-173 662	-80 602
Reparationer		-296 687	-90 819
Periodiskt underhåll		-268 003	-446 765
Taxebundna kostnader		-559 195	-526 351
Övriga driftskostnader		-90 387	-83 193
Fastighetsskatt		-65 555	-6 340
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-149 697	-125 196
Personalkostnader		-13 034	-6 993
Avskrivningar		-234 599	-206 199
		-1 850 819	-1 572 458
RÖRELSERESULTAT		522 245	782 568
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 127	37 236
Räntekostnader		-623 413	-780 190
		-621 286	-742 954
ÅRETS RESULTAT		-99 041	39 614

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 46 803 772	46 875 247
Pågående byggnation	Not 4 0	163 124
	46 803 772	47 038 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 803 772	47 038 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 120	8 848
Övriga fordringar	114 391	108 561
Förutbetalda kostnader	Not 5 47 860	56 577
	164 371	173 986
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	657 336	336 490
SBC klientmedel i SHB	2 121 027	373 867
	2 778 363	710 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 942 735	884 342
SUMMA TILLGÅNGAR	49 746 507	47 922 714

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 894 776	23 234 082
Upplåtelseavgifter		3 936 509	2 525 203
Fond för yttre underhåll	Not 7	492 836	781 174
		28 324 121	26 540 459
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		236 441	0
Ansamlad förlust		0	-91 511
Årets resultat		-99 041	39 614
		137 400	-51 897
SUMMA EGET KAPITAL		28 461 521	26 488 562
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	16 920	10 152
		16 920	10 152
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	20 115 082	20 739 250
		20 115 082	20 739 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	100 000	38 332
Leverantörsskulder		111 952	60 163
Skatteskulder		130 295	126 240
Övriga kortfristiga skulder		278 051	214
Upplupna kostnader	Not 10	332 520	301 375
Förutbetalda avgifter och hyror		200 166	158 426
		1 152 984	684 750
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		49 746 507	47 922 714
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%-10%	0,5%-10%
Fastighetsrenovering	0,5%	0,5%
Värmeanläggning	1,0%	1,0%
Fönster	5,0%	5,0%
Balkong/terrass	0,5%	0,5%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 853 998	1 863 192
Hyresintäkter	452 878	453 251
	2 306 876	2 316 443

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	34 874	34 872
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 319	0
Snöröjning/sandning	45 693	0
Städning entreprenad	37 293	28 611
Städning enligt beställning	9 778	0
Hissbesiktning	3 915	3 840
Gård	7 415	0
Serviceavtal	20 754	9 007
Förbrukningsmateriel	4 522	3 656
Teleport/hissanläggning	0	616
Brandskydd	99	0
	173 662	80 602

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	12 090	6 993
Sociala kostnader	944	0
	13 034	6 993

Avskrivningar

Byggnad	159 770	159 770
Förbättringar	74 829	46 429
	234 599	206 199

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 850 819** **1 572 458**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	48 466 385	48 231 713
Nyanskaffningar	163 124	234 672
Utgående anskaffningsvärde	48 629 509	48 466 385

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 591 138	-1 384 939
Årets avskrivningar enligt plan	-234 599	-206 199
Utgående avskrivning enligt plan	-1 825 737	-1 591 138

Planenligt restvärde vid årets slut

46 803 772 **46 875 247**

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 771 000	25 718 000
Taxeringsvärde mark	23 038 000	15 632 000
	52 809 000	41 350 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	52 000 000	40 600 000
Lokaler	809 000	750 000
	52 809 000	41 350 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	163 124
	0	163 124

Not 5

2010-12-31 **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkringspremie Länsförsäkringar	27 363	26 535
Kabel-TV	13 131	12 481
SBC	0	17 066
Bankavgift	0	495
Försäkringspremie Anticimex	6 871	0
Tele och datakommunikation	495	0
	47 860	56 577

**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	23 894 776	660 694	0	23 234 082
Upplåtelseavgifter	4 104 734	1 411 306	0	2 693 428
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 225	0	0	-168 225
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	492 836	158 427	-446 765	781 174
Summa bundet eget kapital	28 324 121	2 230 427	-446 765	26 540 459
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	236 441	-210 324	446 765	0
Ansamlad förlust	0	51 897	39 614	-91 511
Årets resultat	-99 041	-99 041	-39 614	39 614
Summa fritt eget kapital	137 400	-257 468	446 765	-51 897
Summa eget kapital	28 461 521	1 972 959	0	26 488 562

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	781 174	657 124
Reservering enligt stadgar	158 427	124 050
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-446 765	0
Vid årets slut	492 836	781 174

**Not 8
Övriga fonder**

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	10 152	3 288
Balkongfond	6 768	6 864
Vid årets slut	16 920	10 152

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,760 %	4 759 500	4 759 500	2011-12-20
Swedbank Hypotek	3,850 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,030 %	3 000 000	0	2013-03-01
Swedbank Hypotek	3,590 %	4 000 000	0	2014-02-28
Swedbank Hypotek	2,330 %	1 462 500	0	2012-03-01
Swedbank Hypotek	3,510 %	4 993 082	0	Rörligt
Swedbank Hypotek	1,470 %	0	2 994 694	
Stadshypotek	3,800 %	0	500 000	
Swedbank Hypotek	1,380 %	0	5 777 550	
Swedbank Hypotek	1,380 %	0	4 745 838	
Summa skulder till kreditinstitut		20 215 082	20 777 582	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-38 332	
		20 115 082	20 739 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 715 082 Kr.

**Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER**

Fastskötsel entreprenad

El

Värme

Vatten

Sophämtning

Extern revisor

Ränta

Försäkring Anticimex

Bankavgift

2010-12-31

2009-12-31

2 906

2 906

3 458

2 005

62 397

48 392

48 795

44 108

67 121

66 867

10 100

9 800

137 743

120 278

0

6 588

0

431

332 520

301 375

GÖTEBORG den 4/14 2011




Karin Margareta Wennbo
Ordförande



Fritz Bertil Christian Andersson
Ledamot



Ante Cikes
Ledamot



Inger Birgitta Petersson
Ledamot



Jacob Daniel Stålhammar
Ledamot

Johan Wersäll
Ledamot



Per-Johan Gösta Persson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2/15 2011



Jan-Ake Gross
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Kompassrosen
Orgnr 769605-0652

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kompassrosen för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. 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 bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. 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 bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2/5 2010



Jan-Åke Gross
Auktoriserad revisor