

Brf Kompassgatan 13 A - E

Org.nr. 769611-1405

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2009-01-01--2009-12-31

Sid 1-3

Sid 4

Sid 5-6

Sid 7-10

Sid 10

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar / noter

Underskrifter

Brf Kompassgatan 13 A - E

Org.nr 769611-1405

Sid 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kompassgatan 13 A - E får härmed avge årsredovisning för 2009.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2004-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2004-07-26.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 2009-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Juthika Andersson	ledamot, ordförande
Linda Andréasson	ledamot, kassör
Mikael Fridén	ledamot, sekreterare
Andreas Wiberg	ledamot
Gustaf Wallström	ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Revisorsringen AB Huvudansvarig revisor Kjell Eriksson

Valberedning

Fredrik Nicklasson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Stigberget 24:3 med adress Kompassgatan 13 A - E. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus i 3 våningar, omfattande 24 bostadsrätter och 6 hyresrätter, med en sammanlagd bostadsarea om 1.216 m² samt 2 lokaler om 35 m². Därtill hyrs ett förråd på 8 m² ut till medlem.

Lägenhetsfördelning	1 rok	1,5 rok	2 rok
antal	12	6	12

KE

Brf Kompassgatan 13 A - E

Sid 2

Org.nr 769611-1405

Under året har fem överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Förråd	15	vakant
Förråd	20	vakant

Verksamhet under året som gått

I början av hösten påbörjades en upprustning av gården då duvslaget tömdes, sanerades och bekläddes med ny puts. Ny dränering drogs och en ny uteplats byggdes, detta för att bidra till ökad trivseln på gården och i föreningen.

I samband med upprustningen genomfördes även kvarstående åtgärder från den tidigare renoveringen. Bland annat reparerades den spruckna putsen i uppgång A och ny ventilation sattes in i mangelrummet i uppgång E.

Tvättstugorna i både A- och E-uppgången har genomgått en upprustning som var en rekommendation i energideklarationen. De gamla tvättmaskinerna har ersatts med nya och mer miljövänliga maskiner, i samband med detta byttes även golven ut i de båda tvättstugorna.

På grund av återkommande elfel i huset, anlätades en elektriker i slutet av året för att se över situationen och ange vilka åtgärder som kunde tänkas behövas. En åtgärd som genomfördes var att separera den gemensamma ledningen för torktumlare och torkrum i E-uppgången. Numera kan både torktumlare och torkrum köras samtidigt utan att överbelasta systemet vilket tidigare varit ett återkommande problem.

Under året köptes en dator in till styrelserummet, detta för att samla alla dokument på ett och samma ställe och för att på så sätt öka kontinuiteten mellan olika verksamhetsår.

Trädgårdsgruppen planterade i början av året nya blommor i rabatten, det stora trädet på gården kapades och i samband med det ansades de andra träden på gården.

En ventilationsrengöring genomfördes under senare delen av året i gott som alla lägenheter. Några få lägenheter återstår fortfarande då det vid tillfället saknades nycklar till fåtalet lägenheter.

Enligt ny lag ska uppgifter om alla bostäder samlas i ett lägenhetsregister hos Lantmäteriet från och med år 2010. Detta innebär att alla lägenheter har fått nya, fyrsiffriga nummer, som baseras på våningsplan och läge inom våningsplanet.

Nya kontrakt för uthyrning av förråd och lokaler har fastställts, hyran är numera baserat på antalet kvadratmeter och därför har en smärre hyreshöjning gjorts.

Arbetet med att få en fungerande sortering och ordning i soprummet har under året fortsatt då det fortfarande är boende som missköter sophantering och fyller rummet med grovsopor vilket medför ökade kostnader för föreningen. Om inte förbättring sker kan detta leda till en avgiftshöjning. Kontraktet med Team städ har under året sagts upp och en ersättare kommer att anlitas inför nästkommande verksamhetsår.

För övrigt så har det satts in fönsterhaspar som skall minska olycksfallsrisken i trappuppgångarna. Klottersanering har även gjorts. ME

Brf Kompassgatan 13 A - E

Sid 3

Org.nr 769611-1405

Verksamhet under det kommande året

Under 2010 ämnar styrelse rikta insatser mot följande mål:

- Måla om i tvättstugorna.
- Förbättra sophanteringens ytterligare
- Tillgängligheten ökas genom upprättandet av en föreningshemsida.
- Genomföra rörinfodringen som är ett alternativ till stambyte

Dessa punkter är ej fastlagda utan kan komma att förändras under löpande kalenderår.

Ekonomi

Från 2008 utgår en fastighetsavgift. Avgiften som ersätter fastighetsskatten utgör 2009 1.272 kr/lägenhet och år eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder.

Avgift för lokaler utgör 1 % av taxeringsvärdet för lokaler i enlighet med tidigare.

Föreningens kapitalintäkter inkomstbeskattas med 26,3%.

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2009. Genomsnittlig årsavgift utgör 762 kr/m² vid verksamhetsårets utgång.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	14 078	13 802	13 901
Lån per kvm bostadsyta kr	4 224	4 323	5 327
Genomsnittlig skuldränta %	3,48	3,92	3,81
Fastighetens belåningsgrad %	30	31	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året handhåfts av Revisorsringen AB.

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-175 758,03 kr
Årets resultat	19 884,10 kr
Till föreningsstämmans förfogande	-155 873,93 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond enligt stadgar	41 800,00 kr
Balanseras i ny räkning	-197 673,93 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. MB

Brf Kompassgatan 13 A - E

Sid 4

Org.nr 769611-1405

RESULTATRÄKNING		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		736 284	724 038
Hysesintäkter lokaler		1 726	6 212
Hysesintäkter hyresrätter		240 222	235 899
Övriga intäkter		9 034	7 625
		<u>987 266</u>	<u>973 774</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-321 825	-313 617
Underhållskostnader	Not 2	-110 678	-227 180
Fastighetsskatt/-avgift		-39 180	-37 020
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3,4	-182 180	-189 556
Avskrivningar	Not 5	-133 058	-133 058
		<u>-786 921</u>	<u>-900 431</u>
Resultat fastighetsförvaltning		<u>200 345</u>	<u>73 343</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		338	2 771
Räntekostnader		-178 550	-244 215
Övriga finansiella kostnader		-2 249	-2 158
		<u>-180 461</u>	<u>-243 602</u>
Skatt			
Inkomstskatt		0	-772
		<u>0</u>	<u>-772</u>
REDOVISAT RESULTAT		<u>19 884</u>	<u>-171 031</u>

PE

Brf Kompassgatan 13 A - E

Sid 5

Org.nr 769611-1405

BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Not 6

Byggnader

11 810 921

11 474 920

Mark

5 307 875

5 307 875

Inventarier

26 879

34 457

Summa materiella anläggningstillgångar**17 145 675****16 817 252****Summa anläggningstillgångar****17 145 675****16 817 252****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

152

0

Övriga fordringar

652

542

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter

12 589

11 241

Summa kortfristiga fordringar**13 393****11 783****Kortfristiga placeringar**

Nordea investeringsfonder

Not 8

300 000

300 000

Summa kortfristiga placeringar**300 000****300 000****Kassa och bank**

Kassa

2 362

8 342

Bankkonton

345 665

242 329

Summa kassa och bank**348 027****250 671****Summa omsättningstillgångar****661 420****562 454****SUMMA TILLGÅNGAR****17 807 095****17 379 706**

168

Brf Kompassgatan 13 A - E

Sid 6

Org.nr 769611-1405

BALANSRÄKNING**2009-12-31****2008-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital**

Not 9

Medlemsinsatser

10 471 221

10 471 221

Upplåtelseavgifter

1 481 344

1 481 344

Underhållsfond

32 913

90 403

Summa bundet eget kapital**11 985 478****12 042 968****Fritt Eget kapital**

Not 9

Balanserat resultat

-175 758

-62 217

Årets resultat

19 884

-171 031

Summa fritt eget kapital**-155 874****-233 248****Summa eget kapital****11 829 604****11 809 720****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 10

5 015 000

5 136 000

Summa långfristiga skulder**5 015 000****5 136 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

516 017

56 273

Skatteskulder

77 450

76 282

Kortfristig del av fastighetslån

121 000

121 000

Övriga kortfristiga skulder

99

13 736

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Not 11

247 925

166 695

Summa kortfristiga skulder**962 491****433 986****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****17 807 095****17 379 706****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

6 700 000

6 700 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

K&S

Brf Kompassgatan 13 A - E

Sid 7

Org.nr 769611-1405

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna på föreningens byggnad har skett med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier

Inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning sker enligt plan med 20% på anskaffningsvärdet (5 år).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	33 666	36 477
Fjärrvärme	170 259	168 649
Vatten och avlopp	46 260	36 206
Fastighetsskötsel	51 252	49 090
Väghållning	4 833	1 061
Sophämtning & återvinning	15 555	22 134
	321 825	313 617
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	110 678	127 890
Periodiskt underhåll	0	99 290
	110 678	227 180

Brf Kompassgatan 13 A - E

Sid 8

Org.nr 769611-1405

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Försäkringar	14 808	14 949
Jourkostnader	1 496	2 400
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	40 725	45 759
Konsultarvoden	17 829	14 766
Kabel-TV	30 996	29 272
Föreningsavgifter	4 230	5 070
Administrativa kostnader	5 849	13 636
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) not 4	56 247	53 704
	<u>182 180</u>	<u>189 556</u>
<u>*) Not 4 Styrelsearvoden och - ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	42 800	41 000
Sociala kostnader	13 447	12 704
	<u>56 247</u>	<u>53 704</u>
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	121 000	121 000
Inventarier	12 058	12 058
	<u>133 058</u>	<u>133 058</u>
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	11 817 920	11 817 920
Årets anskaffning	457 001	-
Summa anskaffningsvärde	<u>12 274 921</u>	<u>11 817 920</u>
Akkumulerade avskrivningar	-343 000	-222 000
Årets avskrivning	-121 000	-121 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-464 000</u>	<u>-343 000</u>
Bokfört värde	<u>11 810 921</u>	<u>11 474 920</u>
Mark	5 307 875	5 307 875
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	8 845 000	8 845 000
Mark	5 057 000	5 057 000
	<u>13 902 000</u>	<u>13 902 000</u>