

Årsredovisning

Brf Kompassen 1

769616-9965

Styrelsen för Brf Kompassen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte särskilt anges visas alla belopp i tusental kr (SEK).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-07-10.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Kompassen 1 på adressen Hallonbergsplan 6 i Sundbyberg. Föreningen har 14 hyreslägenheter och 199 bostadsrättslägenheter om totalt 11 958 kvm, samt 8 hyreslokaler om 5 852 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Carlo Musella Ordförande

Elias Mounayerji Kassör

Anna Makdessi Ledamot

Jalal Rashidi Ledamot

Ove Christensson Ledamot

Herish Hassanpour Ledamot

Mikaela Nilsson Ledamot

Despoina Bakidou Suppleant

Harald Pettersson Enoksson Suppleant

Daniel Green Suppleant

Angélique Habbee Suppleant

Under året har styrelsen haft 7 st sammanträden.

Revisor

Eugen Voinitch, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser

- Varmgaraget i färdigställd med totalt 91 st parkeringsplatser varav 48 st el-laddningsplatser.
- Utomhus 8 st parkeringsplatser samt 4 st el-laddningsplatser
- Hobbyrum/festlokal färdigställd.
- Gym för våra medlemmar färdigställd.
- 20 st förråd samt 2 st cykelförråd färdigställda.
- 2 st nya elcentraler beläget i varmgaraget Upprustning av våra befintliga elcentraler.
- Tätningar samt asfaltsisolering gällande vattenläckage på innergården emellan Hallonbergsplan 14 och Lötsjövägen 1A .
- Stambyte av befintliga avloppsrör pga spruckna, rostiga beläget hallonbergsplan 2-6.
- Kompletteringsarbeten gällande den nya sopsugen.
- Ny fasad och panel samt stora glaspartier som vetter emot Hallonbergen c.
- Nya entredörrar på Hallonbergsplan 12,14 och Lötsjövägen 1A.
- Hyresanpassningar.
- Brandutrymningsvägar på Hallonbergsplan 12,14 och Lötsjövägen 1A.
- Entredörr till matbutik samt caféet.
- Nytt ventilationsaggregat för alla våra lokalhyresgäster.
- Ny hissleverantör Hiss och Elteknik AB.
- Installerat våningsvisare till alla våningar samt källare.
- Uppdaterat hemsidan.
- Utökat föreningslånet med 16 miljoner pga ökade kostnader.
- Höjda föreningsräntor samt höjda el-avgifter pga rådande omständigheter.
- Omförhandling av internetavgiften från 79kr till 59kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 231 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 238 medlemmar i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	10 264	8 318	13 568	13 319
Resultat efter finansiella poster	-8 659	-6 979	590	-6 729
Soliditet %	52	56	56	56

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	168 855	36 443	725	-18 657	-6 979
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-6 979	6 979
Förändring av yttre fond			725	-725	
Årets resultat					-8 659
Belopp vid årets utgång	168 855	36 443	1 451	-26 362	-8 659

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-26 362 134
Årets resultat	-8 659 382
<i>Summa</i>	<i>-35 021 516</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	841 800
Balanseras i ny räkning	-35 863 316
<i>Summa</i>	<i>-35 021 516</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		10 264	8 318
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 264	8 318
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6, 7	-11 592	-9 062
Övriga externa kostnader	8	-1 298	-992
Personalkostnader	9	-1 277	-1 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 932	-2 355
Summa rörelsekostnader		-17 099	-13 716
Rörelseresultat		-6 835	-5 398
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		61	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 885	-1 621
Summa finansiella poster		-1 824	-1 581
Resultat efter finansiella poster		-8 659	-6 979
Resultat före skatt		-8 659	-6 979
Årets resultat		-8 659	-6 979

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	305 983	279 997
Inventarier, verktyg och installationer	12	135	177
Pågående projekt	13	5 167	16 661
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>311 285</i>	<i>296 835</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	14	5 281	1 785
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 281</i>	<i>1 785</i>
Summa anläggningstillgångar		316 566	298 620
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		373	252
Övriga fordringar		204	2 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 177	1 214
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 754</i>	<i>4 261</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 962	21 743
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>10 962</i>	<i>21 743</i>
Summa omsättningstillgångar		12 716	26 004
SUMMA TILLGÅNGAR		329 282	324 624

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 298	205 298
<i>Summa bundet eget kapital</i>		205 298	205 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde		1 451	725
Balanserat resultat		-26 362	-18 657
Årets resultat		-8 659	-6 979
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-33 570	-24 911
Summa eget kapital		171 728	180 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	61 548	94 000
Summa långfristiga skulder		61 548	94 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	89 830	42 000
Leverantörsskulder		1 721	4 243
Skulder till koncernföretag		0	–
Skatteskulder		1 514	1 582
Övriga skulder		445	1 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 496	1 405
Summa kortfristiga skulder		96 006	50 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 282	324 624

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen för Brf Kompassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Typ	Procent
Byggnad	0,83
Fastighetsförbättringar	2-4
Maskiner och inventarier	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2	Rörelseintäkter	2022	2021
	Hysesintäkter bostäder	1 050	1 114
	Hysesintäkter lokaler	887	1 517
	Årsavgifter	5 405	5 437
	Övriga intäkter	2 922	1 248
	Flyttbidrag	–	-1 000
		10 264	8 317

Not 3	Fastighetsskötsel	2022	2021
	Besiktning och service	131	210
	Fastighetsskötsel	176	172
	Snöskottning	14	74
	Städning	1 078	986
	Trädgårdsarbete	95	70
		1 493	1 512
Not 4	Reparationer	2022	2021
	Reparationer	1 256	1 118
	Vattenskada	52	14
		1 308	1 133
Not 5	Planerade underhåll	2022	2021
	Övriga underhåll	274	182
		274	182
Not 6	Taxebundna kostnader	2022	2021
	Fastighetsel	3 492	1 041
	Sophämtning	521	502
	Uppvärmning	1 891	1 884
	Vatten	896	770
		6 800	4 196
Not 7	Övriga driftkostnader	2022	2021
	Bredband	133	199
	Fastighetförsäkringar	248	252
	Fastighetsskatt	720	794
	Kabel-TV	98	95
	Kostnader för vidarefakturerering	172	696
	Övrigt	–	2
	Samfällighetsavgift	346	–
		1 717	2 039

Not 8	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förbrukningsmaterial	69	26
	Juridiska kostnader	61	–
	Ekonomisk förvaltning	176	170
	Konsultarvoden	629	416
	Revisionsarvoden	68	72
	Övriga förvaltningskostnader	295	185
	Mäklararvoden	–	123
		1 298	992
Not 9	Personalkostnader	2022	2021
	Löner, arbetare	142	140
	Sociala avgifter	279	311
	Styrelsearvoden	856	856
		1 277	1 307
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 877	1 619
	Övriga räntekostnader	8	2
		1 885	1 621
Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	296 356	284 831
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	28 876	11 525
	Utgående anskaffningsvärden	325 233	296 356
	Ingående avskrivningar	-16 360	-14 047
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 890	-2 312
	Utgående avskrivningar	-19 250	-16 360
	Redovisat värde	305 983	279 997
	Taxeringsvärde byggnad	192 000	146 800
	Taxeringsvärde mark	88 600	95 000

I utgående restvärde ingår mark med 84 556

Not 12	Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	342	342
	Utgående anskaffningsvärden	342	342
	Ingående avskrivningar	-165	-122
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-43	-43
	Utgående avskrivningar	-207	-165
	Redovisat värde	135	177
Not 13	Pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående ombyggnation av sopsug	–	11 525
	Pågående ombyggnation av lokaler till lägenheter	5 167	5 167
	Pågående ombyggnation av garage	8 330	6 518
	Pågående ombyggnation av lokaler	20 547	4 976
	Aktivering av ombyggnation sopsug, garage och lokaler	-28 876	-11 525
		5 167	16 661
Not 14	Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående värde	1 785	1 789
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets utlåningar	3 500	–
	Årets amorteringar	-4	-4
	Utgående värde	5 281	1 785
	Redovisat värde	5 281	1 785
Not 15	Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Swedbank, ränta 2,476%, villkorsändring 2023-01-28	42 000	42 000
	Swedbank, ränta 1,347%, villkorsändring 2023-12-21	47 000	47 000
	Swedbank, ränta 0,800%, villkorsändring 2024-02-23	47 000	47 000
	Swedbank, ränta 1,300%, villkorsändring 2025-02-25	15 378	–
	Summa	151 378	136 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Varav kortfristiga skulder	-89 830	-42 000

Not 16	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	153 000	153 000
	Summa ställda säkerheter	153 000	153 000

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg

Carlo Musella

Anna Makdessi

Jalal Rashidi

Elias Mounayerji

Ove Christensson

Herish Hassanpour

Mikaela Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch

Huvudansvarig auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA MAKDESSI DELSMYREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19560515xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-05 13:54:08 UTC



ELIAS MOUNAYERJI

Styrelseledamot

Serienummer: 19701120xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2023-04-05 19:24:19 UTC



Carlo Musella

Styrelseledamot

Serienummer: 19700322xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2023-04-05 21:29:00 UTC



JALAL ABBAS RASHIDI

Styrelseledamot

Serienummer: 19600430xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2023-04-06 11:01:40 UTC



MIKAELA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19901004xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-04-06 20:02:17 UTC



OVE CHRISTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19830712xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-04-07 16:44:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3STLF-EZKKW-XSHFU-2WUEY-E56TO-6JLID

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HERISH HASSANPOUR

Styrelseledamot

Serienummer: 19851024xxxx

IP: 185.113.xxx.xxx

2023-04-08 05:37:44 UTC



EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-04-09 07:00:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>