

Årsredovisning

Brf Kompassen 1

769616-9965

Styrelsen för Brf Kompassen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

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 9 hyreslägenheter och 205 bostadsrättslägenheter om totalt 11 966 kvm. Ett garage 3 245 kvm, 2 st bostadsrättslokaler 194 kvm, 10 st lokaler inkl. lager 2 609 kvm. Totalyta 18 014 kvm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Samfällighet

Föreningen är en av åtta medlemmar i Orienterarens samfällighetsförening som förvaltar gemensamma vägar, avlopp- och belysningsanläggningar samt lekplatser och övriga gemensamma ytor i Hallonbergen.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som senaste är uppdaterad 2023.

Väsentliga leverantörsavtal

Bredband - Tele2

Kabel-TV - ComHem

Ekonomisk förvaltare - Delagott AB

Teknisk förvaltare - Jensen Drift AB

Städning - Stockholm Allstäd AB

Avfallshantering - Envac

Elavtal - Vattenfall och Nordic Green Energy

Fjärrvärme - Norrenergi

Serviceavtal hissar - Trygga Hiss i Stockholm AB

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
 Mikaela Nilsson, Ledamot
 Johannes Asp, Ledamot
 Despoina Bakidou, Suppleant
 Ali Hussein, Suppleant

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 243 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 244 medlemmar i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	16 600	12 431	14 269	10 264
Resultat efter finansiella poster	-6 388	-15 258	-9 461	-8 659
Soliditet %	48	48	50	52
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	690	633	576	480
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	50	51	44	53
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	371	337	364	344
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 936	8 811	8 751	8 303
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 487	13 563	14 155	13 430
Räntekänslighet %	20	21	25	28
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	0	0

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% på grund av att en tidigare vakant lokal nu är uthyrd.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat är negativt även innan bokförda avskrivningar vilket normalt innebär ett negativt kassaflöde. På grund av upplåtna bostadsrätter har föreningens kassa, trots erlagd amortering, ökat. Styrelsen ser löpande över ekonomin och från 1 januari 2026 höjdes avgifterna med 10% för att inte försvaga möjligheten att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 660	39 374	2 697	-45 729	-15 258
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-15 258	15 258
Förändring av yttre fond			-155	155	
Förändring medlemsinsatser	1 926	1 349			
Årets resultat					-6 388
Belopp vid årets utgång	174 585	40 723	2 542	-60 832	-6 388

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-60 831 654
Årets resultat	-6 387 881
<i>Summa</i>	<i>-67 219 535</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	838 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-503 348
Balanseras i ny räkning	-67 554 987
<i>Summa</i>	<i>-67 219 535</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		16 600	12 431
Övriga rörelseintäkter		–	498
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 600	12 929
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6, 7	-12 639	-14 237
Övriga externa kostnader	8	-983	-4 256
Personalkostnader	9	-1 306	-1 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 309	-3 315
Summa rörelsekostnader		-18 237	-23 078
Rörelseresultat		-1 637	-10 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		115	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 866	-5 251
Summa finansiella poster		-4 751	-5 109
Resultat efter finansiella poster		-6 388	-15 258
Resultat före skatt		-6 388	-15 258
Årets resultat		-6 388	-15 258

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	302 107	305 429
Inventarier, verktyg och installationer	12	254	279
Pågående projekt	13	5 167	5 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>307 528</i>	<i>310 875</i>

Summa anläggningstillgångar

307 528

310 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		88	162
Övriga fordringar		64	1 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 839	993
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 991</i>	<i>2 296</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		6 198	5 583
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 198</i>	<i>5 583</i>

Summa omsättningstillgångar

8 189

7 879

SUMMA TILLGÅNGAR

315 717

318 754

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 308	212 033
Fond för yttre underhåll		2 542	2 697
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>217 850</i>	<i>214 730</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-60 832	-45 729
Årets resultat		-6 388	-15 258
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-67 220</i>	<i>-60 987</i>
Summa eget kapital		150 630	153 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	47 000	89 000
Summa långfristiga skulder		47 000	89 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	113 968	69 718
Leverantörsskulder		592	1 963
Skatteskulder		1 438	1 478
Övriga skulder		193	417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 896	2 436
Summa kortfristiga skulder		118 087	76 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		315 717	318 754

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 637 343	-10 149 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	3 309 472	3 314 984
Erhållen ränta	114 962	141 551
Erlagd ränta	-4 865 501	-5 250 562
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-3 078 410</i>	<i>-11 943 123</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-68 786	391 103
Förändring av rörelseskulder	-1 800 132	520 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 947 328	-11 031 329
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	37 188	-2 374 876
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-	1 776 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	37 188	-598 476
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	-
Amortering av lån	-750 000	-830 000
Upplåtelse av bostadsrätt	3 275 000	5 085 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 525 000	4 255 000
Årets kassaflöde	614 860	-7 374 805
Likvida medel vid årets början	5 583 229	12 958 034
Likvida medel vid årets slut	6 198 089	5 583 229

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen för Brf Kompassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnärndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 1 724 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2	Rörelseintäkter	2025	2024
	Hysesintäkter bostäder	706	814
	Hysesintäkter lokaler	3 862	2 024
	Årsavgifter	8 232	7 264
	Övriga intäkter	3 800	2 328
		16 600	12 430

Not 3	Fastighetsskötsel	2025	2024
	Besiktning och service	309	267
	Fastighetsskötsel	206	148
	Snöskottning	18	11
	Städning	1 023	1 082
	Trädgårdsarbete	19	234
	Garagedrift städ	–	195
		1 576	1 937

Not 4	Reparationer	2025	2024
	Reparationer	1 659	2 529
	Vattenskada	21	134
		1 680	2 662

Not 5	Planerade underhåll	2025	2024
	Övriga underhåll	503	997
		503	997

Not 6	Taxebundna kostnader	2025	2024
	Fastighetsel	3 047	2 623
	Sophämtning	500	433
	Uppvärmning	2 591	2 412
	Vatten	1 042	1 038
		7 181	6 506

Not 7	Övriga driftkostnader	2025	2024
	Bredband	423	57
	Fastighetförsäkringar	142	276
	Fastighetskatt	695	743
	Kabel-TV	114	114
	Kostnader för vidarefakturering	–	180
	Samfällighetsavgift	324	764
		1 699	2 135

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	97	51
	Juridiska kostnader	31	140
	Ekonomisk förvaltning	210	206
	Konsultarvoden	195	140
	Revisionsarvoden	94	78
	Övriga förvaltningskostnader	220	2 571
	Mäklararvoden	138	206
	Konstaterade kundförluster	–	865
		983	4 256
Not 9	Personalkostnader	2025	2024
	Löner, arbetare	148	142
	Sociala avgifter	286	275
	Styrelsearvoden	872	852
		1 306	1 270
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 839	5 214
	Övriga räntekostnader	27	36
		4 866	5 251
Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	331 201	328 826
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-37	2 375
	Utgående anskaffningsvärden	331 164	331 201
	Ingående avskrivningar	-25 773	-22 487
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 285	-3 285
	Utgående avskrivningar	-29 057	-25 773
	Redovisat värde	302 107	305 429
	Taxeringsvärde byggnad	201 000	192 000
	Taxeringsvärde mark	78 600	88 600

I utgående restvärde ingår mark med 84 556

Not 12	Maskiner och inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	546	546
	Utgående anskaffningsvärden	546	546
	Ingående avskrivningar	-267	-237
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-25	-30
	Utgående avskrivningar	-292	-267
	Redovisat värde	254	279
Not 13	Pågående projekt	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående ombyggnation av lokaler till lägenheter	5 167	5 167
		5 167	5 167
Not 14	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Swedbank, ränta 3,650%, villkorsändring 2026-11-25	42 000	42 000
	Swedbank, ränta 3,140%, villkorsändring 2027-12-22	47 000	47 000
	Nordea, ränta 2,293%, villkorsändring 2026-11-30	47 000	47 000
	Swedbank	0	13 718
	Nordea ränta 2,293%, villkorsändring 2026-11-30	9 000	9 000
	Nordea ränta 2,322%, villkorsändring 2026-02-25	15 968	–
	Summa	160 968	158 718
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Varav kortfristiga skulder	-113 967	-69 717
Not 15	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	161 718	159 548

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-04-20

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlo Musella

Anna Makdessi

Jalal Rashidi

Elias Mounayerji

Ove Christensson

Mikaela Nilsson

Johannes Asp

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Kumar Thirugnanam
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."

JALAL ABBAS RASHIDI

Styrelseledamot

Serienummer: ca201ca58f4060[...]f7d6166836691

IP: 145.14.xxx.xxx

2026-04-23 14:09:03 UTC



ELIAS MOUNAYERJI

Styrelseledamot

Serienummer: 2f48bece276dc2[...]da146568a74e7

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-23 14:17:48 UTC



Carlo Musella

Styrelseledamot

Serienummer: 4475d0d0574763[...]9a4c6adec143b

IP: 145.14.xxx.xxx

2026-04-23 14:17:55 UTC



Carl Johannes Asp

Styrelseledamot

Serienummer: bc4b14d1f8db0f[...]46e0126b0b1f5

IP: 217.21.xxx.xxx

2026-04-23 14:31:15 UTC



ANNA MAKDESSI DELSMYREN

Styrelseledamot

Serienummer: da611896d07aaf[...]5799c672bbc1d

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-23 14:31:57 UTC



MIKAELA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: afa36984068381[...]ca8e9c5e6f01f

IP: 83.248.xxx.xxx

2026-04-23 14:32:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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."

OVE CHRISTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 119c25eba0f5c8[...]8052adc385cd4

IP: 95.199.xxx.xxx

2026-04-23 20:04:14 UTC



KUMAR THIRUGNANAM

Revisor

Serienummer: 9977bc5047ce10[...]d7e2024588005

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-04-27 14:13:34 UTC



Penneo dokumentnyckel: PK4W3-Z24DT-RAMVE-GRYZ2-JVAXW-JQ3H1

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.