

Årsredovisning

Brf Kompassen 1

769616-9965

Styrelsen för Brf Kompassen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

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.

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 Avgång 2025-04-16

Mikaela Nilsson Ledamot

Carl Asp Suppleant

Despoina Bakidou Suppleant

Haydar Hussein Suppleant

Väsentliga händelser

Under det gångna året har styrelsen lagt ner ett omfattande arbete för att förbättra föreningens fastigheter och skapa en tryggare, mer trivsamt och välfungerande boendemiljö för medlemmarna. Genom ett stort engagemang och nära samarbete med olika aktörer har flera viktiga projekt genomförts, vilket har resulterat i både praktiska förbättringar och långsiktiga investeringar i fastigheten.

En av de största förändringarna under året har varit etableringen av Lidl, ett projekt där styrelsen lagt ned mycket tid för att säkerställa en framgångsrik etablering. Lokalen och lastkajen har behövt anpassas enligt gällande lagkrav. Detta arbete pågick som mest intensivt mellan den 1 juni och 20 november 2024. Den 21 november kunde Lidl äntligen öppna sin butik.

Föreningen har även välkomnat en ny lokalhyresgäst, Fay's friskvård och thaimassage, som tagit över den tidigare föreningslokalen på Lötsjövägen 1A.

Styrelsen har under året haft ett stort fokus på att förbättra fastigheterna och skapa en mer trivsamt och trygg miljö för medlemmarna. Fasadarbeten har genomförts vid Rissneleden 3–5, och gångvägar samt cykelbanor har färdigställts tillsammans med nyplantering av buskar för att skapa en trevlig utemiljö.

För att öka säkerheten har tre nya övervakningskameror installerats, och föreningen har även genomfört en omfattande förstärkning av ledningar och rör i både garage och källare. Dessutom har alla lägenheter fått nya taggar, vilket både höjer säkerheten och underlättar för de boende. Brandtrappan vid kyrkan och Hallonbergsplan 12 har förstärkts för att ytterligare förbättra brandsäkerheten i fastigheten.

Tvättstugan på Hallonbergsplan 2 har uppgraderats med två nya torkskåp och en ny tvättmaskin. Nytt golv har lagts framför tvättstugorna på Hallonbergsplan 12 och Lötsjövägen 1A. Därutöver har en ny dörr också installerats i tvättstugan på Hallonbergsplan 2, vilket bidrar till både säkerhet och funktionalitet.

Under året har styrelsen genomfört ett omfattande arbete med föreningens vatten- och avloppssystem för att undvika framtida problem och säkerställa en god boendestandard. Alla lägenheter och lokaler har genomgått en fullständig slamspolning, och samtliga kök har fått sina gummipackningar kontrollerade och vid behov utbytta. Dessutom har relining av stamrör genomförts i ett fåtal lägenheter för att förlänga rörsystemets livslängd.

Föreningen har också hanterat flera akuta vattenläckor. Fyra större läckor på innergården mellan Hallonbergsplan 12 och Lötsjövägen 1A samt två vid soprummet har upptäckts och åtgärdats. Detta har varit en prioriterad fråga för styrelsen för att undvika framtida skador. Arbetet med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) pågår fortfarande på grund av att entreprenören inte kommer in i lägenheterna.

Ett stort arbete har lagts på att förbättra föreningens utomhusmiljö. Nya parkeringsplatser har skapats vid Rissneleden 3–5, vilket ger medlemmarna fler alternativ och minskar parkeringsproblemen. Samtidigt har markytan jämnats ut och sikten förbättrats för att skapa en mer öppen och välkomnande miljö.

Föreningen är en del av en samfällighetsförening där representanter från styrelsen ingår. Under året har trygghetsfrågor varit viktiga och därför har belysningen i samfälligheten förstärkts, sly, buskar och cirka 50 träd har tagits bort.

Styrelsen har arbetat aktivt för att hantera föreningens ekonomi på bästa sätt och säkerställa att medlemmarnas avgifter används på ett effektivt sätt. Men för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och kunna genomföra viktiga underhållsåtgärder har tyvärr avgifterna behövt höjas med 20 procent. Föreningen har sett ökade kostnader från bland annat Norrenergi, Savab och Vattenfall. Styrelsen har därutöver beslutat att flytta ett av föreningens lån till Nordea för att få bättre villkor.

För att förbättra föreningens drift och service har styrelsen under året genomfört flera tekniska uppgraderingar. Bland annat har hissleverantören bytts från Stockholm Hiss och Elteknik till Trygga Hiss, och internetleverantören har bytts från Stockholms Stadsnät till Bredband2.

För att säkerställa god ventilation har ett nytt ventilationsaggregat och fläktrum installerats, vilket innebär en viktig förbättring för både lokalhyresgäster och boende.

Dessutom har föreningen investerat i ett nytt digitalt styrsystem för fjärrvärmen, vilket gör det möjligt att optimera energiförbrukningen och förhoppningsvis minska driftskostnaderna på sikt.

Styrelsen har haft löpande dialog med kommunen, kyrkan och Balder i olika frågor som rör fastighetsförvaltning och områdets utveckling. Vi vill tacka alla medlemmar för det gångna året och ser fram emot att fortsätta arbetet med att förbättra och utveckla vår förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 237 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 243 medlemmar i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	12 431	14 269	10 264	8 318
Resultat efter finansiella poster	-15 258	-9 461	-8 659	-6 979
Soliditet %	48	50	52	56
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	633	576	480	482
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	51	44	53	65
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	337	364	344	203
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 811	8 751	8 303	7 460
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 563	14 155	13 430	12 066
Räntekänslighet %	21	25	28	25
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	0	0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 787	37 161	2 293	-35 863	-9 461
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-9 461	9 461
Förändring av yttre fond			404	-404	
Förändring medlemsinsatser	2 873	2 212			
Årets resultat					-15 258
Belopp vid årets utgång	172 660	39 374	2 697	-45 729	-15 258

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i hela kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-45 728 544
Årets resultat	-15 258 106
<i>Summa</i>	<i>-60 986 650</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	841 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-996 796
Balanseras i ny räkning	-60 831 654
<i>Summa</i>	<i>-60 986 650</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		12 431	14 269
Övriga rörelseintäkter		498	337
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 929	14 606
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6, 7	-14 237	-12 447
Övriga externa kostnader	8	-4 256	-4 154
Personalkostnader	9	-1 270	-1 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 315	-3 267
Summa rörelsekostnader		-23 078	-21 151
Rörelseresultat		-10 149	-6 545
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		142	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 251	-3 062
Summa finansiella poster		-5 109	-2 916
Resultat efter finansiella poster		-15 258	-9 461
Resultat före skatt		-15 258	-9 461
Årets resultat		-15 258	-9 461

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	305 429	306 339
Inventarier, verktyg och installationer	12	279	309
Pågående projekt	13	5 167	5 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>310 875</i>	<i>311 815</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		–	1 776
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>–</i>	<i>1 776</i>
Summa anläggningstillgångar		310 875	313 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		162	231
Övriga fordringar		1 141	883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		993	1 195
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 296</i>	<i>2 309</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 583	12 958
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 583</i>	<i>12 958</i>
Summa omsättningstillgångar		7 879	15 267
SUMMA TILLGÅNGAR		318 754	328 858

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		212 033	206 948
Fond för yttre underhåll		2 697	2 293
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>214 730</i>	<i>209 241</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-45 729	-35 863
Årets resultat		-15 258	-9 461
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-60 987</i>	<i>-45 324</i>
Summa eget kapital		153 743	163 917
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	89 000	102 718
Summa långfristiga skulder		89 000	102 718
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	69 718	56 830
Leverantörsskulder		1 963	1 406
Skatteskulder		1 478	1 454
Övriga skulder		417	228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 436	2 307
Summa kortfristiga skulder		76 011	62 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 754	328 858

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 149 096	-6 545 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	3 314 984	3 267 487
Erhållen ränta	141 551	145 708
Erlagd ränta	-5 250 562	-3 061 649
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-11 943 123</i>	<i>-6 193 510</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	391 103	-749 222
Förändring av rörelseskulder	520 691	-587 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 031 329	-7 530 204
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 374 876	-3 797 936
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	1 776 400	3 504 165
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-598 476	-293 771
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	9 000 000
Amortering av lån	-830 000	-830 000
Upplåtelse av bostasdrätt	5 085 000	1 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 255 000	9 820 000
Årets kassaflöde	-7 374 805	1 996 025
Likvida medel vid årets början	12 958 034	10 962 009
Likvida medel vid årets slut	5 583 229	12 958 034

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 1 630 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2	Rörelseintäkter	2024	2023
	Hysesintäkter bostäder	814	1 069
	Hysesintäkter lokaler	2 024	3 191
	Årsavgifter	7 264	6 494
	Övriga intäkter	2 328	3 516
		12 430	14 269

Not 3	Fastighetsskötsel	2024	2023
	Besiktning och service	267	270
	Fastighetsskötsel	148	206
	Snöskottning	11	64
	Städning	1 082	1 159
	Trädgårdsarbete	234	71
	Garagedrift städ	195	–
		1 937	1 769
Not 4	Reparationer	2024	2023
	Reparationer	2 529	1 421
	Vattenskada	134	259
		2 662	1 679
Not 5	Planerade underhåll	2024	2023
	Övriga underhåll	997	438
		997	438
Not 6	Taxebundna kostnader	2024	2023
	Fastighetsel	2 623	3 508
	Sophämtning	433	409
	Uppvärmning	2 412	2 188
	Vatten	1 038	945
		6 506	7 051
Not 7	Övriga driftkostnader	2024	2023
	Bredband	57	49
	Fastighetförsäkringar	276	264
	Fastighetsskatt	743	734
	Kabel-TV	114	108
	Kostnader för vidarefakturerering	180	182
	Samfällighetsavgift	764	173
		2 135	1 510
Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	51	146
	Juridiska kostnader	140	62
	Ekonomisk förvaltning	206	198
	Konsultarvoden	140	82

Revisionsarvoden	78	67
Övriga förvaltningskostnader	2 571	3 067
Mäklrarvoden	206	75
Konstaterade kundförluster	865	457
	4 256	4 154

Not 9	Personalkostnader	2024	2023
	Löner, arbetare	142	141
	Sociala avgifter	275	279
	Styrelsearvoden	852	863
		1 270	1 283

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 214	3 049
	Övriga räntekostnader	36	13
		5 251	3 062

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	328 826	325 233
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 375	3 594
	Utgående anskaffningsvärden	331 201	328 826
	Ingående avskrivningar	-22 487	-19 250
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 285	-3 238
	Utgående avskrivningar	-25 773	-22 487
	Redovisat värde	305 429	306 339
	Taxeringsvärde byggnad	192 000	192 000
	Taxeringsvärde mark	88 600	88 600
	I utgående restvärde ingår mark med 84 556		

Not 12	Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	546	342
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	204
	Utgående anskaffningsvärden	546	546
	Ingående avskrivningar	-237	-207

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar	-30	-30
Utgående avskrivningar	-267	-237
Redovisat värde	279	309

Not 13	Pågående projekt	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående ombyggnation av lokaler till lägenheter	5 167	5 167
		5 167	5 167

Not 14	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	<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 2,500%, villkorsändring 2025-11-28	47 000	47 000
	Swedbank, ränta 1,300%, villkorsändring 2025-02-25	13 718	14 548
	Nordea ränta 2,510%, villkorsändring 2025-11-28	9 000	9 000
	Summa	158 718	159 548
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Varav kortfristiga skulder	-69 717	-56 830

Not 15	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	159 548	159 548
	Summa ställda säkerheter	159 548	159 548

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlo Musella

Anna Makdessi

Jalal Rashidi

Elias Mounayerji

Ove Christensson

Mikaela Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Tobias Berglund
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."

ELIAS MOUNAYERJI

Styrelseledamot

Serienummer: 2f48bece276dc2[...]da146568a74e7

IP: 145.14.xxx.xxx

2025-04-17 08:56:54 UTC



Carlo Musella

Ordförande

Serienummer: 4475d0d0574763[...]9a4c6adec143b

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-17 09:04:58 UTC



MIKAELA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: afa36984068381[...]ca8e9c5e6f01f

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-17 10:07:22 UTC



ANNA-MARIA MAKDESSI DELSMYREN

Styrelseledamot

Serienummer: da611896d07aaf[...]5799c672bbc1d

IP: 145.14.xxx.xxx

2025-04-19 09:33:11 UTC



JALAL ABBAS RASHIDI

Styrelseledamot

Serienummer: ca201ca58f4060[...]f7d6166836691

IP: 145.14.xxx.xxx

2025-04-19 15:19:26 UTC



OVE CHRISTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 119c25eba0f5c8[...]8052adc385cd4

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-22 13:51:48 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

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."

TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-04-22 14:47:49 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.