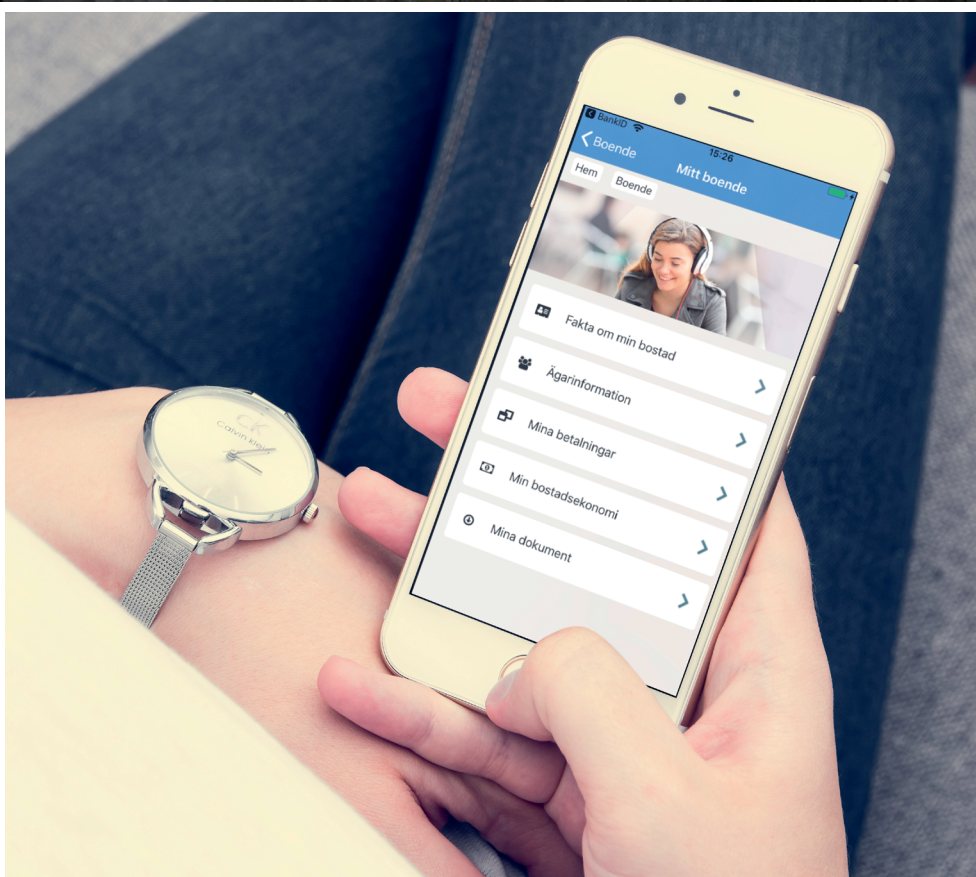




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kompaniet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2052.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Styrelsen

Karin Elin Marie Bergqvist	Ledamot
Siv Ing-Marie Carrass	Ledamot
Siv Ingegerd Flitt	Ledamot
Ulla Göta Elisabet Johansson	Ledamot
Kristina Maria Kruse	Ledamot
Inga Margareta Berglind	Suppleant
Nils Walter Niklas Ramkvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
------------------------	------------------	------------------

Valberedning

Lars Lindström
Elisabeth Thoresson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kompaniet 1	1963	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

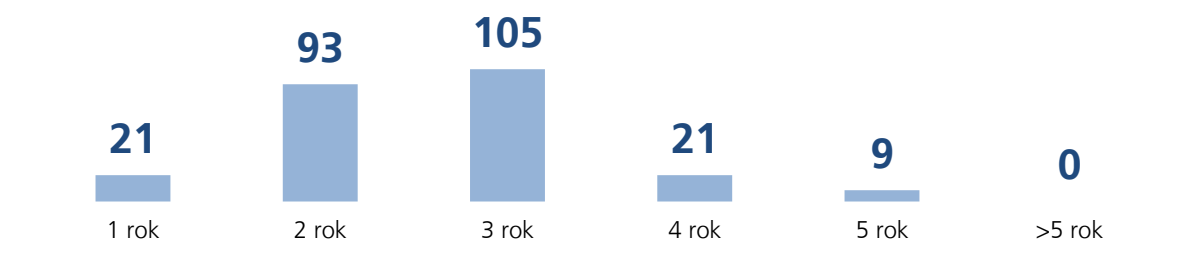
Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 9 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 180 m², varav 17 763 m² utgör lägenhetsyta och 417 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 249 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Fritidslokal
Övernattningsrum
Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2052.
Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-27.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av gemensamhetslokal	2019	
Trädgård	2019	Succesiv förnyelse
Byte av fönster	2018	
Tvättstugor	2018	Succesiv förnyelse
Byte av portar	2016 - 2017	
ROT-renovering	2009 - 2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation och målning källare	2019-2020	
Värmesystem	2020	energikartläggning + åtgärder
upprustning av gårdarna	2020	successiv förnyelse
Översyn av husgrunder	2020	
Målning av trapphus	2021	omprioritering
Elutrustning, belysning, solceller	2021	
Uppgradering av fibernät	2022	omprioritering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

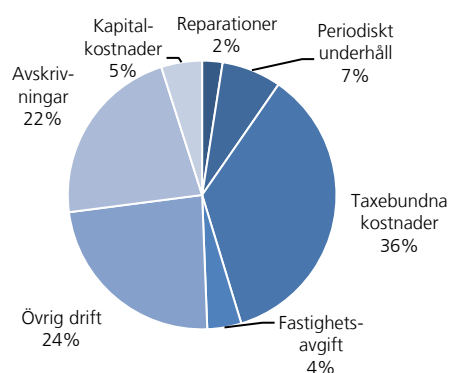
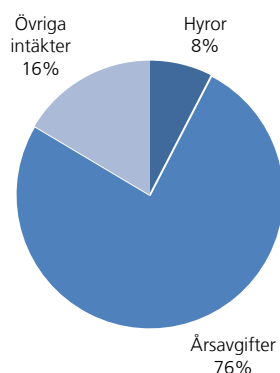
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Warpmans

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 311 139	9 531 488
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 862 896	12 050 000
Finansiella intäkter	88	187
Minskning kortfristiga fordringar	3 492	0
Ökning av långfristiga skulder	0	7 699 768
	10 866 476	19 749 955
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 470 051	22 489 687
Finansiella kostnader	436 665	462 968
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 489
Minskning av långfristiga skulder	271 432	0
Minskning av kortfristiga skulder	4 929	9 160
	7 183 077	22 970 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 994 538	6 311 139
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 683 399	-3 220 349

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hemsidan uppstartad - uppdateras regelbundet.
- Fortsatt renovering av Fritidslokalens kök samt inköp av bord, diskmaskin, kyl och micro.
- Målning av Smörgåskällans cafédel.
- Åtgärder och efterkontroll efter OVK.
- Nya stadgar pga lagändring.
- Inventering och åtgärder ang. garage som använts som förråd.
- Nya maskiner i tvättstugor, tre tvättmaskiner och två torktumlare.
- Energideklaration.
- Kontakter med Mockfjärds ang. garantiärenden efter fönstermontage~25 st.
- Sprickor i fasaden har lagats och målats.
- Upprustning av boule-banorna.
- Mossbekämpning på asfaltytor på gårdarna.
- Ny LED-belysning på fasader, stolpar och ovanför garage-portar.
- Nedtagning av träd - ek, tall och oxel.
- Källardörrar (fyra st) utbytta efter inbrott.
- Målning av källargångar och cykelrum har påbörjats.
- Förhandlat med SBC ang. avtalet om ekonomisk förvaltning, gäller från 1 jan 2020.
- Avgiftsfri månad december 2019.
- Kompanigruppen har utfört justering och renovering av lås och handtag till garage samt varit till hjälp i samband med cykelrensning.
- Kompanigruppen har även regelbundet utfört andra underhålls- och reparationsarbeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 249 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 316
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 316

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	465	507	507	533
Hyror/m ² hyresrättsyta	485	481	482	447
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 571	1 586	1 153	1 169
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	115	119	117	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	25	22	23
Soliditet (%)	48	46	64	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 001	-12 859	2 032	1 646
Nettoomsättning (tkr)	10 854	11 864	11 748	12 202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17 763 m² bostäder och 417 m² lokaler.

Förändringar 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	1 657 064	0	0	1 657 064
Fond för yttre underhåll	14 876 758	1 498 000	-16 261 703	29 640 461
S:a bundet eget kapital	16 533 822	1 498 000	-16 261 703	31 297 525
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 265 486	-1 498 000	3 402 808	7 360 678
Årets resultat	2 000 581	2 000 581	12 858 895	-12 858 895
S:a fritt eget kapital	11 266 067	502 581	16 261 703	-5 498 217
S:a eget kapital	27 799 889	2 000 581	0	25 799 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 000 581
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 763 486
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 498 000
summa balanserat resultat	11 266 067

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	634 203
att i ny räkning överförs	11 900 270

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 853 696	11 864 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 200	185 724
Summa rörelseintäkter		10 862 896	12 050 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 714 436	-21 593 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 058	-654 426
Personalkostnader	Not 6	-295 557	-241 395
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 955 688	-1 956 426
Summa rörelsekostnader		-8 425 739	-24 446 113
RÖRELSERESULTAT		2 437 158	-12 396 114
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 665	-462 968
Summa finansiella poster		-436 577	-462 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 000 581	-12 858 895
ÅRETS RESULTAT		2 000 581	-12 858 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 270 283	49 193 809
Maskiner	Not 9	49 464	81 626
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 319 747	49 275 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 319 747	49 275 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		240	3 932
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	9 981 136	6 295 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	10 440	10 240
Summa kortfristiga fordringar		9 991 816	6 310 132
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 089	26 866
Summa kassa och bank		25 089	26 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 016 905	6 336 998
SUMMA TILLGÅNGAR		57 336 652	55 612 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 657 064	1 657 064
Fond för yttre underhåll	Not 13	14 876 758	29 640 461
Summa bundet eget kapital		16 533 822	31 297 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 265 486	7 360 678
Årets resultat		2 000 581	-12 858 895
Summa fritt eget kapital		11 266 067	-5 498 217
SUMMA EGET KAPITAL		27 799 889	25 799 308
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 600 325	27 871 757
Summa långfristiga skulder		27 600 325	27 871 757
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	300 232	300 232
Leverantörsskulder		442 147	606 028
Skatteskulder		13 420	160
Övriga skulder		0	4 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 180 639	1 030 512
Summa kortfristiga skulder		1 936 438	1 941 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 336 652	55 612 433

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	42 år	42 år
Fastighetsförbättringar	42 år	42 år
Stambyte	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 252 311	9 002 521
Hyror lokaler	202 349	200 701
Hyror parkering	241 165	237 754
Hyror garage	378 454	375 403
Hyror förråd	2 107	384
Elintäkter	1 152	1 152
Värmeintäkter	1 740 164	1 897 367
Gemensamhetslokal	13 900	130 232
Avgift andrahandsuthyrning	22 062	18 852
Öresutjämning	33	-91
	10 853 696	11 864 276

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	179 047
Övriga intäkter	9 200	6 677
	9 200	185 724

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	738 756	738 756
	Fastighetsskötsel beställning	12 597	13 486
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 754	70 682
	Snöröjning/sandning	99 825	100 173
	Städning enligt beställning	0	45 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 753	37 500
	Myndighetstillsyn	29 275	4 900
	Gemensamma utrymmen	13 345	2 870
	Sophantering	0	13 885
	Gård	9 440	12 001
	Serviceavtal	33 541	22 464
	Förbrukningsmateriel	7 958	9 067
	Störningsjour och larm	500	0
	Brandskydd	0	500
	Fordon	199	597
		1 027 942	1 071 881
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	500	0
	Gemensamma utrymmen	2 567	2 219
	Tvättstuga	38 752	43 831
	Vind	1 000	0
	Källare	5 279	0
	Bastu/pool	0	7 940
	Entré/trapphus	500	1 000
	Lås	16 248	6 188
	VVS	47 751	29 172
	Värmeanläggning/undercentral	5 375	27 241
	Ventilation	0	44 469
	Elinstallationer	37 567	45 934
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	190 410
	Fasad	41 266	0
	Fönster	0	7 805
	Mark/gård/utemiljö	13 190	4 188
	Garage/parkering	3 367	0
	Skador/klotter/skadegörelse	500	4 249
		213 862	414 646
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	51 595
	Gemensamma utrymmen	57 702	10 995
	Tvättstuga	71 141	288 365
	Källare	60 625	281 067
	Entré/trapphus	0	18 131
	Lås	0	20 124
	VVS	24 330	0
	Ventilation	0	141 250
	Elinstallationer	157 541	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	79 125	0
	Bredband	5 989	0
	Tak	0	11 176
	Fasad	30 250	0
	Fönster	0	15 360 875
	Mark/gård/utemiljö	147 500	78 125
		634 203	16 261 703

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	343 421	338 531
	Värme	2 087 053	2 171 641
	Vatten	333 756	331 084
	Sophämtning/renhållning	401 771	358 793
		3 166 001	3 200 049
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	190 838	179 575
	Kabel-TV	105 527	103 209
	Bredband	5 880	5 880
		302 245	288 664
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	370 183	356 923
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 714 436	21 593 866
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 188	11 026
	Juridiska åtgärder	51 626	35 110
	Inkassering avgift/hyra	3 825	1 275
	Hysesförluster	1 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	30 000
	Föreningskostnader	11 100	39 093
	Styrelseomkostnader	1 897	3 442
	Fritids- och trivselkostnader	1 971	2 125
	Förvaltningsarvode	317 416	307 690
	Administration	8 976	15 310
	Korttidsinventarier	20 381	0
	Konsultarvode	3 488	198 865
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 240	10 040
		460 058	654 426
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	248 992	200 000
	Sociala kostnader	46 565	41 395
		295 557	241 395
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	344 400	344 400
	Förbättringar	1 579 126	1 579 125
	Maskiner	32 162	32 901
		1 955 688	1 956 426

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 402 001	92 402 001
	Utgående anskaffningsvärde	92 402 001	92 402 001
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 208 192	-41 284 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 923 526	-1 923 525
	Utgående avskrivning enligt plan	-45 131 718	-43 208 192
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 270 283	49 193 809
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 015 000	1 015 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 031 000	83 851 000
	Taxeringsvärde mark	33 700 000	31 550 000
		119 731 000	115 401 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	113 000 000
	Lokaler	2 731 000	2 401 000
		119 731 000	115 401 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 506	164 506
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 506	164 506
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 880	-49 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 162	-32 901
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-115 042	-82 880
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 464	81 626

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 330	41 330
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 330	41 330
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 330	-41 330
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 330	-41 330
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 687	11 687
	Klientmedel hos SBC	9 969 449	6 284 273
		9 981 136	6 295 960

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bostadsrätterna 2019	10 440	10 240
		10 440	10 240

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	29 640 461	29 651 016
	Reservering enligt stadgar	1 498 000	1 498 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 261 703	-1 508 555
	Vid årets slut	14 876 758	29 640 461

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,110 %	4 848 748	5 033 780	2020-10-23
Swedbank	1,050 %	6 340 809	6 427 209	2027-08-25
Handelsbanken	1,230 %	4 711 000	4 711 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,100 %	4 000 000	4 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,100 %	8 000 000	8 000 000	2021-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 900 557	28 171 989	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 232	-300 232	
		27 600 325	27 871 757	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 399 397 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020, detta ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	61 114 000	61 114 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	177 000	133 008
Sociala avgifter	36 800	33 300
Ränta	67 651	63 699
Avgifter och hyror	899 188	796 642
Warpmans (SLR 7)	0	3 863
	1 180 639	1 030 512

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fortsatt målning av källare och cykelrum.
- Energikartläggning och åtgärder.
- Fortsatt upprustning av gårdarna.
- Radonmätning.
- Nyanskaffning av dator.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 2 / 4 2020



Karin Elin Marie Bergqvist
Ledamot



Siv Ing-Marie Carrass
Ledamot



Siv Ingegerd Flitt
Ledamot



Ulla Göta Elisabet Johansson
Ledamot



Kristina Maria Kruse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2020
Ernst & Young



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kompaniet, org.nr 778000-4979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kompaniet för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kompaniet för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 3 april 2020

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	9 002 000	8 252 311	8 085 000
Hyror lokaler	202 000	202 349	200 000
Hyror parkering	238 000	241 165	238 000
Hyror garage	378 000	378 454	376 000
Hyror förråd	1 000	2 107	0
Elintäkter	1 000	1 152	1 000
Värmeintäkter	1 897 000	1 740 164	1 897 000
Gemensamhetslokal	0	13 900	15 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	22 062	10 000
Öresutjämning	0	33	0
Övriga intäkter	0	9 200	5 000
	11 719 000	10 862 896	10 827 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-753 000	-738 756	-754 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-12 597	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-48 754	-60 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-99 825	-150 000
Städning enligt beställning	-20 000	0	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 753	0
Myndighetstillsyn	-6 000	-29 275	-5 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-13 345	0
Sopphantering	-16 000	0	-10 000
Gård	-10 000	-9 440	-25 000
Serviceavtal	-24 000	-33 541	-23 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 958	-10 000
Störningsjour och larm	0	-500	0
Brandskydd	-1 000	0	-10 000
Fordon	0	-199	0
	-985 000	-1 027 942	-1 107 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-250 000
Hyseslägenheter	0	-500	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 567	0
Tvättstuga	0	-38 752	0
Vind	0	-1 000	0
Källare	0	-5 279	0
Entré/trapphus	0	-500	0
Lås	0	-16 248	0
VVS	0	-47 751	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 375	0
Elinstallationer	0	-37 567	0
Fasad	0	-41 266	0
Mark/gård/utemiljö	0	-13 190	0
Garage/parkering	0	-3 367	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-500	0
	-250 000	-213 862	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-57 702	0
Tvättstuga	0	-71 141	0
Källare	-355 000	-60 625	0
VVS	0	-24 330	0
Elinstallationer	0	-157 541	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-79 125	0
Bredband	0	-5 989	0
Fasad	0	-30 250	0
Mark/gård/utemiljö	-200 000	-147 500	0
	-855 000	-634 203	0
Taxebundna kostnader			
El	-350 000	-343 421	-317 000
Värme	-2 200 000	-2 087 053	-2 170 000
Vatten	-332 000	-333 756	-330 000
Sophämtning/renhållning	-374 000	-401 771	-365 000
	-3 256 000	-3 166 001	-3 182 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-195 000	-190 838	-173 000
Kabel-TV	-107 000	-105 527	-105 000
Bredband	-6 000	-5 880	-6 000
	-308 000	-302 245	-284 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-364 000	-370 183	-364 000
	-364 000	-370 183	-364 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-10 000	-5 188	-11 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-51 626	-40 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	-4 000
Hysesförluster	0	-1 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 500	-31 000
Föreningskostnader	-30 000	-11 100	-30 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-1 897	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 971	-2 000
Förvaltningsarvode	-326 000	-317 416	-321 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-12 000	-8 976	-15 000
Korttidsinventarier	-15 000	-20 381	-7 000
Konsultarvode	-20 000	-3 488	-150 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 240	-11 000
	-495 000	-460 058	-631 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-249 000	-248 992	-200 000
Arbetsgivaravgifter	-78 000	-46 565	-63 000
	-327 000	-295 557	-263 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-344 400	-344 400	-345 000
Förbättringar	-1 579 100	-1 579 126	-1 580 000
Maskiner	-32 900	-32 162	-33 000
	-1 956 400	-1 955 688	-1 958 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-8 796 400 -8 425 739 -8 039 000

RÖRELSERESULTAT

2 922 600 2 437 158 2 788 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	88	0
Låneräntor	-326 000	-436 665	-449 000
	-326 000	-436 577	-449 000

RESULTAT

2 596 600 2 000 581 2 339 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE