

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kompaniet



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.

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 2020.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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

Kristina Maria Kruse	Ordförande
Ulla Göta Elisabet Johansson	Vice ordförande
Karin Elin Marie Bergqvist	Ledamot
Siv Ing-Marie Carrass	Ledamot
Siv Ingegerd Flitt	Ledamot
Niklas Ramkvist	Ledamot
Andreas Leif Bengter Nielsen	Suppleant
Inga Margareta Berglind	Suppleant
Nils Stefan Anders Zangelin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Carina Nilsson

Elisabeth Thoresson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

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

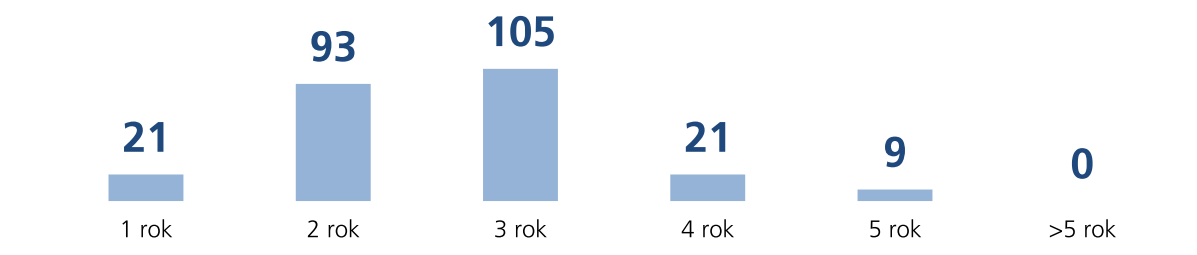
Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 9 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

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 2020.

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 påbörjade
Målning av trapphus	2021	omprioritering
upprustning av gårdarna	2021 - 2022	succesiv förnyelse
Uppgradering av fibernät	2022	
Översyn av husgrunder	2022	
värmesystem i lgh	2025	
Elutrustning, belysning, solceller	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

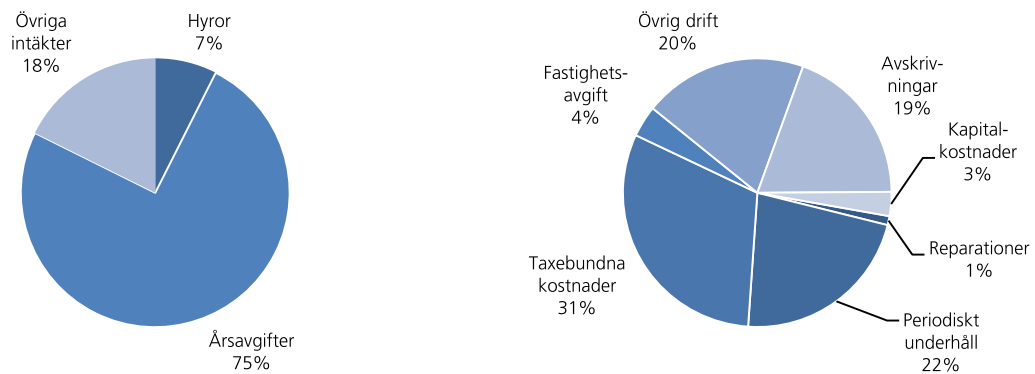
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Warpmans

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 994 538	6 311 139
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 012 358	10 862 896
Finansiella intäkter	56	88
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 492
	11 012 414	10 866 476
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 823 498	6 470 051
Finansiella kostnader	296 772	436 665
Ökning av kortfristiga fordringar	5 907	0
Minskning av långfristiga skulder	4 992 748	271 432
Minskning av kortfristiga skulder	22 686	4 929
	13 141 611	7 183 077
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 865 342	9 994 538
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 129 197	3 683 399

*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 1 429 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

- Omfattande målningsarbete i källare.
- Besiktning av lekparken och renovering enl. protokoll.
- Markarbete och plattsättning för två uteplatser på Björkgården.
- Utbyte av lampstolpar på parkeringen.
- Energikartläggning och förbättrande åtgärder i undercentralerna.
- Upprustning av lokalvårdarens utrymme - målning, torktumlare, arbetsbänk och skåp.
- Rensning och bortforsling av gammalt, trasigt, oanvändbart material från föreningens egna utrymmen.
- Ny tvättmaskin Sthg 6 och åtgärder vid maskinkränkel i tvättstugor.
- Grovdammsugare inköpt till hobbyrum.
- Ny takfläkt Ksg 9-13.
- Närvarostyrd belysning i trapphus och källare.
- Ledstång vid trappan till garagesidan Ksg 1 och förbättrad gatuskyltning vid infart från Kaserngatan.
- Löst in lån på ca 5 miljoner kronor hos Swedbank.
- 2-års garantibesiktning av fönster tillsammans med Mockfjärds.
- Reducerat hyran för hyresgäst "Smörgåskällan" under 6 mån och bytt ut köksskåp.
- Monterat extra brytskydd och åtgärdat skador efter inbrott.
- Reviderat underhållsplanen.
- Påbörjat Radonmätning.
- Avgiftsfri månad december 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 249 st
Överlåtelse under året: 27 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 316
Tillkommande medlemmar: 40
Avgående medlemmar: 39
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 317

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	465	465	507	507
Hyror/m ² hyresrättsyta	485	485	481	482
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 290	1 571	1 586	1 153
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	110	115	119	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	24	25	22
Soliditet (%)	54	48	46	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	945	2 001	-12 859	2 032
Nettoomsättning (tkr)	10 980	10 854	11 864	11 748

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	15 740 555	1 498 000	-634 203	14 876 758
S:a bundet eget kapital	17 397 619	1 498 000	-634 203	16 533 822
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 402 270	-1 498 000	2 634 784	9 265 486
Årets resultat	944 593	944 593	-2 000 581	2 000 581
S:a fritt eget kapital	11 346 862	-553 407	634 203	11 266 067
S:a eget kapital	28 744 482	944 593	0	27 799 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	944 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 900 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 498 000
summa balanserat resultat	11 346 863

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 243 111
13 589 974

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 980 458	10 853 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 900	9 200
Summa rörelseintäkter		11 012 358	10 862 896
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 025 415	-5 714 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 405	-460 058
Personalkostnader	Not 6	-317 678	-295 557
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 947 551	-1 955 688
Summa rörelsekostnader		-9 771 049	-8 425 739
RÖRELSERESULTAT		1 241 309	2 437 158
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 772	-436 665
Summa finansiella poster		-296 716	-436 577
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		944 593	2 000 581
ÅRETS RESULTAT		944 593	2 000 581

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	45 346 758	47 270 283
Maskiner	Not 9	25 438	49 464
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 372 196	47 319 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 372 196	47 319 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 930	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 833 190	9 981 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	10 660	10 440
Summa kortfristiga fordringar		7 849 780	9 991 816
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		43 836	25 089
Summa kassa och bank		43 836	25 089
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 893 616	10 016 905
SUMMA TILLGÅNGAR		53 265 811	57 336 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 657 064	1 657 064
Fond för yttre underhåll	Not 13	15 740 555	14 876 758
Summa bundet eget kapital		17 397 619	16 533 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 402 270	9 265 486
Årets resultat		944 593	2 000 581
Summa fritt eget kapital		11 346 862	11 266 067
SUMMA EGET KAPITAL		28 744 482	27 799 889
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 792 609	27 600 325
Summa långfristiga skulder		14 792 609	27 600 325
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 115 200	300 232
Leverantörsskulder		362 026	442 147
Skatteskulder		21 544	13 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 229 951	1 180 639
Summa kortfristiga skulder		9 728 721	1 936 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 265 811	57 336 652

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	42 år	42 år
Fastighetsförbättringar	42 år	42 år
Stambyte	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	8 252 311	8 252 311
Hyror lokaler	202 137	202 349
Hyror parkering	234 960	241 165
Hyror garage	377 949	378 454
Hyror förråd	2 072	2 107
Hyresrabatt	-13 101	0
Elintäkter	1 152	1 152
Värmeintäkter	1 897 367	1 740 164
Gemensamhetslokal	5 000	13 900
Avgift andrahandsuthyrning	14 262	22 062
Gästlägenhet	6 250	0
Öresutjämning	99	33
	10 980 458	10 853 696

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	26 519	0
Övriga intäkter	5 381	9 200
	31 900	9 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	738 756	738 756
	Fastighetsskötsel beställning	17 935	12 597
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 258	48 754
	Snöröjning/sandning	5 047	99 825
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 753
	Myndighetstillsyn	62 464	29 275
	Gemensamma utrymmen	3 533	13 345
	Sophantering	13 952	0
	Gård	2 398	9 440
	Serviceavtal	36 647	33 541
	Förbrukningsmateriel	6 921	7 958
	Störningsjour och larm	0	500
	Fordon	0	199
		905 911	1 027 942
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 889	0
	Hyreslägenheter	0	500
	Gemensamma utrymmen	6 159	2 567
	Tvättstuga	26 135	38 752
	Vind	0	1 000
	Källare	0	5 279
	Entré/trapphus	13 132	500
	Lås	10 368	16 248
	VVS	20 575	47 751
	Värmeanläggning/undercentral	1 572	5 375
	Ventilation	5 000	0
	Elinstallationer	6 352	37 567
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 613	0
	Fasad	0	41 266
	Mark/gård/utemiljö	2 341	13 190
	Garage/parkering	8 832	3 367
	Skador/klotter/skadegörelse	563	500
		111 530	213 862
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	57 702
	Tvättstuga	87 897	71 141
	Källare	941 431	60 625
	VVS	0	24 330
	Värmeanläggning	341 250	0
	Ventilation	65 349	0
	Elinstallationer	485 921	157 541
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	79 125
	Bredband	0	5 989
	Fasad	8 019	30 250
	Fönster	35 000	0
	Mark/gård/utemiljö	271 344	147 500
	Garage/parkering	6 900	0
		2 243 111	634 203
	Taxebundna kostnader		
	El	354 265	343 421
	Värme	2 002 266	2 087 053
	Vatten	369 763	333 756
	Sophämtning/renhållning	379 606	401 771
		3 105 900	3 166 001

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	166 982	190 838
	Kabel-TV	107 791	105 527
	Bredband	5 880	5 880
		280 653	302 245
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	378 310	370 183
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 025 415	5 714 436

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	11 638	5 188
	Juridiska åtgärder	12 031	51 626
	Inkassering avgift/hyra	3 150	3 825
	Hyresförluster	0	1 000
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	22 500
	Föreningskostnader	12 438	11 100
	Styrelseomkostnader	2 087	1 897
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 971
	Förvaltningsarvode	250 000	317 416
	Administration	9 104	8 976
	Korttidsinventarier	4 616	20 381
	Konsultarvode	131 950	3 488
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 440	10 240
		480 405	460 058

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	273 900	248 992
	Sociala kostnader	43 778	46 565
		317 678	295 557

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	344 400	344 400
	Förbättringar	1 579 125	1 579 126
	Maskiner	24 026	32 162
		1 947 551	1 955 688

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 402 001	92 402 001
	Utgående anskaffningsvärde	92 402 001	92 402 001
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 131 718	-43 208 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 923 525	-1 923 526
	Utgående avskrivning enligt plan	-47 055 243	-45 131 718
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 346 758	47 270 283
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 015 000	1 015 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 031 000	86 031 000
	Taxeringsvärde mark	33 700 000	33 700 000
		119 731 000	119 731 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	2 731 000	2 731 000
		119 731 000	119 731 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 506	164 506
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 506	164 506
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-115 042	-82 880
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 026	-32 162
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-139 068	-115 042
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 438	49 464
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 330	41 330
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 330	41 330
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	11 684	11 687		
	Klientmedel hos SBC	7 821 506	9 969 449		
		7 833 190	9 981 136		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Bostadsrätterna	10 660	10 440		
		10 660	10 440		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	14 876 758	29 640 461		
	Reservering enligt stadgar	1 498 000	1 498 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-634 203	-16 261 703		
	Vid årets slut	15 740 555	14 876 758		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,230 %	4 711 000	4 711 000	2022-09-01
	Handelsbanken	0,890 %	4 000 000	4 000 000	2024-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	8 000 000	8 000 000	2021-04-30
	Swedbank	1,110 %	0	4 848 748	2020-10-23
	Swedbank	1,050 %	6 196 809	6 340 809	2027-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		22 907 809	27 900 557	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 115 200	-300 232	
			14 792 609	27 600 325	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 331 809 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 114 000	61 114 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	200 900	177 000
	Sociala avgifter	41 800	36 800
	Ränta	32 680	67 651
	Avgifter och hyror	954 571	899 188
		1 229 951	1 180 639

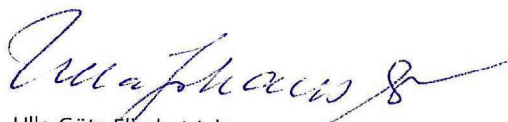
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	• Byte av ca 300 stamventiler och asbetsanering av befintliga rör. • Byte av garageportar samt termostater och temp.reglering i garagen. • Fortsatt arbete med Björkgårdens uteplatser och återplantering av träd och buskar. • Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 31/3 2021



Kristina Maria Kruse
Ordförande



Ulla Göta Ellsabet Johansson
Vice ordförande



Karin Elin Marie Bergqvist
Ledamot



Siv Ing-Marie Carrass
Ledamot



Siv Ingegerd Flitt
Ledamot



Niklas Ramkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021
Ernst & Young AB



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 2020.

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 2020 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 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 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.

df

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 2020 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 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.

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 31/3 2021
Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	9 002 000	8 252 311	9 002 000
Hyror lokaler	203 000	202 137	202 000
Hyror parkering	228 000	234 960	238 000
Hyror garage	378 000	377 949	378 000
Hyror förråd	1 000	2 072	1 000
Hyesrabatt	0	-13 101	0
Elintäkter	1 000	1 152	1 000
Värmeintäkter	1 897 000	1 897 367	1 897 000
Gemensamhetslokal	0	5 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	14 262	0
Gästlägenhet	0	6 250	0
Öresutjämning	0	99	0
Återbäring försäkringsbolag	0	26 519	0
Övriga intäkter	0	5 381	0
	11 710 000	11 012 358	11 719 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-753 000	-738 756	-753 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-17 935	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-18 258	-35 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-5 047	-100 000
Städning enligt beställning	0	0	-20 000
Myndighetstillsyn	-30 000	-62 464	-6 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-3 533	-5 000
Sophantering	-15 000	-13 952	-16 000
Gård	-10 000	-2 398	-10 000
Serviceavtal	-35 000	-36 647	-24 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-6 921	-10 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	0	-1 000
	-1 030 000	-905 911	-985 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-250 000	-8 889	-250 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 159	0
Tvättstuga	0	-26 135	0
Entré/trapphus	0	-13 132	0
Lås	0	-10 368	0
VVS	0	-20 575	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 572	0
Ventilation	0	-5 000	0
Elinstallationer	0	-6 352	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 613	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 341	0
Garage/parkering	0	-8 832	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-563	0
	-250 000	-111 530	-250 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-300 000
Gemensamma utrymmen	-150 000	0	0
Tvättstuga	-50 000	-87 897	0
Källare	0	-941 431	-355 000
VVS	-200 000	0	0
Värmeanläggning	-2 700 000	-341 250	0
Ventilation	-1 500 000	-65 349	0
Elinstallationer	0	-485 921	0
Fasad	0	-8 019	0
Fönster	0	-35 000	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	-271 344	-200 000
Garage/parkering	-1 500 000	-6 900	0
	-6 250 000	-2 243 111	-855 000
Taxebundna kostnader			
El	-358 000	-354 265	-350 000
Värme	-2 172 000	-2 002 266	-2 200 000
Vatten	-334 000	-369 763	-332 000
Sophämtning/renhållning	-419 000	-379 606	-374 000
	-3 283 000	-3 105 900	-3 256 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-199 000	-166 982	-195 000
Kabel-TV	-109 000	-107 791	-107 000
Bredband	-6 000	-5 880	-6 000
	-314 000	-280 653	-308 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-378 300	-378 310	-364 000
	-378 300	-378 310	-364 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-10 000	-11 638	-10 000
Juridiska åtgärder	-40 000	-12 031	-40 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 150	0
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-32 500	-23 000
Föreningskostnader	-13 000	-12 438	-30 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 087	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-256 000	-250 000	-326 000
Administration	-11 000	-9 104	-12 000
Korttidsinventarier	-20 000	-4 616	-15 000
Konsultarvode	0	-131 950	-20 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 440	-11 000
	-399 000	-480 405	-495 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-273 900	-273 900	-249 000
Arbetsgivaravgifter	-78 000	-43 778	-78 000
	-351 900	-317 678	-327 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-345 000	-344 400	-344 400
Förbättringar	-1 580 000	-1 579 125	-1 579 100
Maskiner	-24 000	-24 026	-32 900
	-1 949 000	-1 947 551	-1 956 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-14 205 200	-9 771 049	-8 796 400
RÖRELSERESULTAT	-2 495 200	1 241 309	2 922 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-321 000	-296 753	-326 000
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	-321 000	-296 716	-326 000
RESULTAT	-2 816 200	944 593	2 596 600

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE