

Bostadsrättsföreningen Compagniet

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Compagniet

Org.nr: 769621-7749

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Compagniet, 769621-7749, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter samt lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfällighetsföreningen Eriksberg Samfällighetsförening där föreningens andel är 1,767 %. Samfälligheten förvaltar den mark som ligger inom samfällighetens område, där ingår bland annat drift av sopsugen samt alla dess installationer.

Föreningen har även del i samfälligheten Eriksbergsdockans Garage Samfällighetsförening. Föreningens del andel uippgår till 9 % och motsvarar 36 parkeringsplatser, vilka är vigda åt föreningens medlemmar. Samfälligheten Eriksbergsdockans Garage Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta garaget, Sannegården GA:36. Garaget är beläget på Monsungatan 49 och hyrs genom extern part.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Erik Andersson
Ledamot	Hans-Olof Thoreson
Ledamot	Martin Lundström
Ledamot	Katarina Ek
Ledamot	Sverker Hansson
Suppleant	Susanne Nilsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2025
2025
2025

Revisor

Extern revisor	Malin Johannesson BoRevision
Revisorssuppleant	Magnus Emilsson BoRevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Gustav Lindskog
Kjell Eliasson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 66:1 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförd 2013. Fastighetens adress är Monsungatan 22-36, jämna nummer.

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 42 bilplatser och 3 MC-platser med hyresrätt. Därtill hyrs två antennplatser ut på byggnadens tak.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
47	38	19	16

Total tomtarea:	1 904	kvm
Total bostadsarea:	6 897	kvm
Total lokalarea:	209	kvm
Total garagearea:	1 488	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Kidis Närbutik AB	68	36 månader	2026-09-30
Prince Barbershop AB	67	36 månader	2026-10-31
Johan Lundborg Projektledning AB	74	36 månader	2026-04-01
Telia Roof Infra AB	Antennplats	60 månader	2029-03-31
Net4Mobility HB	Antennplats	60 månader	2025-10-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-11-03.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Tv/Bredband	Telia Sverige AB
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	CPG
Serviceavtal hissar och garageportar	Kone
Serviceavtal entrémattor	Elis Textil Service AB
Serviceavtal dörrautomatik	Låset i Centrum
Serviceavtal passersystem	Monitor Larm & Bevakning
Avläsning individuell förbrukning av el och vatten	EL-system
Systematiskt brandskyddsarbete	Göteborg Brandservice
Serviceavtal avseende ventilation och värmeinst.	Kiwi Väst AB

Samfälligheter

Föreningen har del i samfällighetsföreningen Eriksberg Samfällighetsförening där föreningens andel är 1,767 %. Samfälligheten förvaltar den mark som ligger inom samfällighetens område, där ingår bland annat drift av sopsugen samt alla dess installationer.

Föreningen är också medlem i Eriksbergsdockans garagesamfällighetsförening. Föreningen har i garagesamfälligheten en andel på 9 % motsvarande 36 parkeringsplatser vilka är vigda åt föreningens medlemmar. Samfällighetens garage är beläget på Monsungatan 49 och hyrs genom extern part.

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 264 603 kr (242 429 kr 2023) och planerat underhåll för 64 285 kr (423 536 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets åtgärder som framgår i resultaträkningens not 4 avser bland annat:

- Reparation av oljeavskiljare
- Installation av 11 st laddstationer för föreningens platser i garagesamfälligheten
- Uppgradering av undercentral
- Behandling av bänkar, bord och staket runt miljöstation

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 419 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm (boyta + lokalyta).

Planerade underhållsinsatser 2025

- Spolning av avloppsstammar
- Upprättande av ny energideklaration



Tidigare utfört underhåll

År

Dammbindning i garage och betonggolv i gemensamma utrymmen	2023
Ombyggnation av rökluckor	2023
Smörjning och justering av fönster och balkongdörrar	2023
Slamsugning och rengöring av oljeavskiljare	2023
Byte av komponenter i porttelefonsanläggning	2023
Installation av 22 st nya laddstationer för el -och laddhybridbilar	2022
Inoljning av utemöbler samt planteringar på gård	2022
Installation av ny belysning på balkong och gård	2022
Installation av kameraövervakning	2022
Installation av nytt låssystem	2022
Installation av nya LED-armaturer i garage och utemiljön	2021
Installation av ny tidsjusterad dörrautomatik för dörr till cykelgarage	2021
Tillverkning och montering av galler innanför brandluckor	2021
Tillverkning och montering av krönplåtar på taket på 28:an	2021
Inköp och montering av nytt skärmtak ovan entré	2021
Installation av kodlås till gemensam toalett	2021
Iordninggörande av ytterligare MC-plats för uthyrning i garage	2021
Uppgradering av kameraövervakning	2020
Kullersten och grus är anlagt utanför lägenhet Monsungatan 32	2020
Installation av kylaggregat till serverrummet	2020
Installation av toalett och handfat i 32:ans barnvagnsgarage	2020
Montering av plåttlist runt alla altangolv p.g.a problem med råttor	2020
Montering av grind på gården mot dockan	2020
Utförd 5-årsbesiktning	2020
Installation av 20 laddstationer för el -och laddhybridbilar	2019
Iordninggörande av en extra garageplats för bil	2019
Installation av seriekopplade brandvarnare på varje våningsplan och pulversläckare i varje uppgång på varannan våningsplan	2019
OVK-besiktning av FTX-system	2019
Byte och utökning av passagesystem	2018
Spolning av hela fastighetens rör	2018
Installation av ny belysning i trappor och entréer	2017
Garantibesiktning av fastigheten	2016
Uppgradering av skalskydd	2015
Inglasning av balkonger och terrasser 2015 (pågår fortfarande)	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret



Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-20. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte.

Mycket av styrelsens arbetstid är mellan möten då underlag till beslut skall tas fram och tagna beslut skall verkställas. Här följer några exempel:

- Nytt femårigt avtal med Telia gällande TV, Bredband och Telefoni
- Reparation av oljeavskiljare
- Utrett förutsättningarna för utökad växtlighet på gården. Tyvärr är inte bjälklaget över garaget dimensionerat för mycket mer än det som redan finns.
- Uppdaterat kameraövervakningen av garage mm.
- Genomfört kontroll utifrån nya regler för starkströmsanläggningar, samt åtgärdat de brister som konstaterades.
- På förekommen anledning möjliggjort en "kriskoppling" för värmen i huset om värmepumparna blir strömlösa.
- Utredning/felsökning kring styr- & reglering av värmen. Ej klart - fortsätter under 2025.
- Utfört takbesiktning utifrån säkerhet.
- Medverkat till och bekostat 11 st laddplatser i Bergsgaraget-EGS.

Juristärenden

Föreningen har drivit ett ärende i både Tingsrätten och hos Kronofogdsmyndigheten mot en tidigare medlem som under 2021 avslutades genom en tvångsförsäljning. Det blev inga pengar kvar till föreningen efter övriga fordringsägare fått sitt. Föreningen har fortsatt driva ärendet (med viss framgång) för att möjliggöra att föreningen kan få ersättningar om tillgångar i framtiden säljs via KFM.

Efter många års processande tecknades ett förlikningsavtal mellan föreningen och Peab gällande brister i brandskyddet. Detta medförde att Peab under hösten utfört arbete med tätningar mellan brandceller, bland annat vertikalt mellan det flesta lägenheterna. Förlikningsavtalet innebär också att vissa arbeten skall utföras av föreningen. Förberedelser för detta skedde under hösten.

Dock driver fortsatt föreningen en reklameringsprocess mot Peab avseende vatteninträngning via fasaderna.

Omläggning av lån

Under våren 2024 lade föreningen om två lån, båda hänförliga till andelstal 1, vilka vid omläggningstillfället uppgick till totalt 27 834 878 kr. Lånen delades upp i tre delar och har bundits på 1, 2 och 3 år - omläggningen framgår i not 13.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 19 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 169 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 166 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften för andelstal 1 senast den 2024-01-01 då avgiften höjdes med 16 %.

Avseende 2025 har föreningen beslutat att lämna avgiften oförändrad.

I årsavgiften för andelstal 1 ingår kollektivt TV- och bredband samt uppvärmning. Kostnader för el, varm- och kallvatten debiteras individuellt efter faktisk förbrukning.

Avseende andelstal 2 har denna löpande korrigerats för att följa faktiska utgifter hänförliga till det lån som belastar andelstalet. Per 2024-12-31 ligger avgiften avseende andelstal 2 på 724 kr per andel.

Andelstal 1

Samtliga lägenheter i föreningen har andelstal 1. Andelstal 1 fördelar samtliga av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar med undantag för de kapitalkostnader och amorteringar som fördelas enligt andelstal 2.

Andelstal 2

Per bokslutsdagen har 85 lägenheter i föreningen även ett andelstal 2 (85 lägenheter vid årets ingång). Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för det lån, som på bokslutsdagen uppgår till 18 349 255 kr. Det aktuella lånet motsvarade vid upplåtelse tillfället summan av upplåtelseavgifterna för de lägenheter med detta andelstal.

Årsavgiften för andelstal 2 har två nivåer beroende på hur stor del lägenhetsinnehavaren betalade av upplåtelseavgiften vid föreningens bildande:

Nivåerna var vid årets ingång 724 kr/mån respektive 1 449 kr/mån.

Vid årets ingång 2025 är nivåerna för andelstal 2 oförändrade.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	9 074	7 165	6 693	5 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 144	- 1 628	- 1 821	- 1 919
Förändring av underhållsfond	1 355	967	218	501
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	735	-362	-182	-202
Sparande, kr/kvm	153	120	181	125
Soliditet (%)	80	80	79	78
Årsavgift för bostadsrätter (andelstal 1), kr/kvm	867	748	684	570
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (andelstal 1) (%)	66	72	71	66
Grundårsavgift för bostadsrätter (andelstal 1), kr/kvm	763	658	591	473
Driftkostnad, kr/kvm	358	332	303	324
Energikostnad, kr/kvm *	160	148	127	130
Ränta, kr/kvm **	259	204	82	72
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	165	162	160	149
Lån andelstal 1 och 2, kr/kvm	6 816	6 904	7 159	7 676
Skuldsättning bostadsrätter andelstal 1, kr/kvm	5 833	5 905	6 140	6 167
Skuldsättning bostadsrätter andelstal 1 och 2, kr/kvm	8 493	8 602	8 921	9 565
Räntekänslighet andelstal 1 (%)	6.73	7.90	8.97	10.83
Snittränta andelstal 1 och 2 (%)	3.80	2.96	1.15	0.94

* Föreningen vidarefakturerar delar av kostnaderna för värme, el och vatten till medlemmar och hyresgäster efter förbrukning.

** Avser lån som belastar både andelstal 1 och 2.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	254 491 700	3 524 452	- 14 462 552	- 1 627 989
Disposition enligt föreningsstämma			-1 627 989	1 627 989
Avsättning till underhållsfond		1 419 000	-1 419 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 285	64 285	
Årets kapitaltillskott, andelstal 2				
Årets resultat				- 143 792
Vid årets slut	254 491 700	4 879 167	- 17 445 256	- 143 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 16 090 541
Årets resultat före fondändring	- 143 792
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 419 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 285
Summa över/underskott	- 17 589 048

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 17 589 048
Totalt	- 17 589 048

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

7 383 375

6 242 310

Övriga rörelseintäkter

3

1 690 369

922 411

Summa rörelseintäkter

9 073 744

7 164 721

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 404 021

-3 515 498

Övriga kostnader

5

-1 035 134

-965 322

Personalkostnader

6

-358 971

-342 438

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 233 874

-2 233 875

Summa rörelsekostnader

-7 032 000

-7 057 133

RÖRELSERESULTAT

2 041 744

107 588

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

41 062

18 699

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 226 598

-1 754 276

Summa finansiella poster

-2 185 536

-1 735 577

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-143 792

-1 627 989

RESULTAT FÖRE SKATT

-143 792

-1 627 989

ÅRETS RESULTAT

-143 792

-1 627 989



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	297 754 582	299 926 248
Inventarier, maskiner och installationer	10	337 232	399 440
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	224 241	15 840
Summa materiella anläggningstillgångar		298 316 055	300 341 528
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		298 316 055	300 341 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 621	78 487
Övriga fordringar		119 937	96 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	753 484	576 021
Summa kortfristiga fordringar		905 042	750 897
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 034 290	1 878 678
Summa kassa och bank		3 034 290	1 878 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 939 332	2 629 575
SUMMA TILLGÅNGAR		302 255 387	302 971 103



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 491 700	254 491 700
Underhållsfond		4 879 167	3 524 452
Summa bundet eget kapital		259 370 867	258 016 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 445 256	-14 462 552
Årets resultat		-143 792	-1 627 989
Summa fritt eget kapital		-17 589 048	-16 090 541
SUMMA EGET KAPITAL		241 781 819	241 925 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	27 647 468	30 931 583
Summa långfristiga skulder		27 647 468	30 931 583
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		27 647 468	30 931 583
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	30 931 583	28 397 468
Leverantörsskulder		419 975	267 452
Skatteskulder		3 264	12 845
Övriga skulder		89 952	101 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 381 326	1 335 142
Summa kortfristiga skulder		32 826 100	30 113 909
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		32 826 100	30 113 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 255 387	302 971 103



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 041 744	107 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 233 874	2 233 875
Summa	4 275 618	2 341 463
Erhållen ränta	41 062	18 699
Erlagd ränta	-2 226 598	-1 754 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 090 082	605 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-154 145	154 778
Ökning av rörelseskulder	178 076	-387 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 114 013	373 046
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kapitaltillskott	0	328 496
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-208 401	-15 840
Kostnadsföring upparbetade projektkostnader	0	71 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 401	384 466
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-28 584 878	-47 607 337
Upptag av nya låneskulder	27 834 878	45 411 623
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-2 195 714
Årets kassaflöde	1 155 612	-1 438 202
Likvida medel vid årets början	1 878 678	3 316 880
Likvida medel vid årets slut	3 034 290	1 878 678



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.
Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
Laddplatser (fr. 2019 och 2022)	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder, andelstal 1	5 264 435	4 428 872
Årsavgifter bostäder, andelstal 2	982 286	763 118
Hyror lokaler	442 508	416 426
Hyror p-platser/garage	641 304	554 159
Övriga objekt, förråd	52 842	79 735
Totalt årsavgifter och hyror	7 383 375	6 242 310



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 845	20 470
Vatten och energi	5 520	10 914
Vatten	405 067	364 408
El	311 029	362 391
Debiterad fastighetsskatt	32 412	32 412
Återvunna tidigare avskrivna fordringar	20 537	82 119
Försäkringsersättningar	240 663	0
Överlåtelseavgifter	15 163	20 693
Övriga intäkter *	45 133	29 004
Övriga ersättningar och intäkter **	600 000	0
Totalt övriga rörelseintäkter	1 690 369	922 411

* Intäkt avser bl.a. försäkringsåterbäring, pantsättningsavgifter, vidareförsäljning av filer och vidarefaktureringar.

** Intäkt avser ersättning vid förlikning av tvist avseende fel i entreprenad, brandskydd.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	730 363	651 661
Uppvärmning	404 019	410 283
Vatten och avlopp	242 363	208 189
Avfallshantering	149 185	149 239
Teknisk förvaltning	473 088	452 107
Serviceavtal	337 964	262 960
Besiktningsskostnader	66 543	643
Systematiskt brandskyddsarbete	88 451	45 763
Snöröjning	35 580	75 603
Bevakningskostnader	4 726	4 475
Övriga utgifter för köpta tjänster	585	0
Kommunikationskostnader	315 178	364 604
Försäkringar	155 605	146 228
Förbrukningsmaterial	4 974	11 269
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 510	66 510

3 075 133

2 849 535

Reparationer

Huskropp	0	16 762
Hiss	0	8 838
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	9 337
Lokaler	3 600	0
P-platser/garage	0	14 713
Övriga installationer	10 294	0
Klottersanering	2 806	0
Vattenskador	72 319	44 216
Övrigt	0	39 038
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 979	23 466
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 743	4 986
VA & sanitet, installationer	43 750	17 280
Värme, installationer	20 070	54 958
Ventilation, installationer	2 063	6 457
El, installationer	47 081	2 378
Tele/TV/porttelefon, installationer	12 898	0

264 603

242 427

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	51 204
Övrigt, gemensamma utrymmen *	0	132 144
El, installationer	15 167	0
Värme, installationer	22 868	0
Ventilation, installationer	0	199 335
VA & sanitet, installationer	0	10 740
Markytor	26 250	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	30 113

64 285

423 536

Totalt fastighetskostnader

3 404 020

3 515 498

* Kostnad 2023 avser dammbindning i garage och betonggolv i gemensamma utrymmen



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 450	8 450
Förvaltningskostnader	290 915	255 682
Revision	33 125	24 854
Tele och post	7 198	8 388
Jurist- och advokatkostnader *	407 337	374 696
Kontorsmateriel och trycksaker	150	0
Bankkostnader	3 755	1 900
IT-tjänster	41 023	12 264
Övriga externa tjänster *	241 581	276 685
Övriga externa kostnader	1 600	2 403
Totalt övriga kostnader	1 035 134	965 322

* Jurist- och konsultkostnader är framförallt kopplat till reklamationsprocesserna mot byggherren.

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övrig intern förvaltning		
Valberedning	5 730	422
Styrelsen		
Styrelsearvode	286 500	262 500
Utbildning	0	6 225
Sociala kostnader	66 741	73 291
	353 241	342 016
Totalt personalkostnader	358 971	342 438

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 171 666	2 171 667
Inventarier, maskiner och installationer	62 208	62 208
	2 233 874	2 233 875
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 233 874	2 233 875

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa:	72 000 000	72 000 000



Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	260 600 000	260 600 000
Mark	60 500 000	60 500 000
Pågående nyanläggningar	15 840	71 810
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	208 401	-55 970
Utgående anskaffningsvärden	321 324 241	321 115 840
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 21 173 752	- 19 002 085
Årets avskrivning på byggnader	- 2 171 666	- 2 171 667
Utgående avskrivningar	-23 345 418	-21 173 752
Utgående redovisat värde	297 978 823	299 942 088
<i>Varav</i>		
Byggnader	237 254 582	239 426 248
Mark	60 500 000	60 500 000
Pågående nyanläggningar	224 241	15 840
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	181 200 000	181 200 000
Taxeringsvärde mark	86 451 000	86 451 000
	267 651 000	267 651 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	261 000 000	261 000 000
Lokaler	6 651 000	6 651 000
	267 651 000	267 651 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	622 083	622 083
Utgående anskaffningsvärden	622 083	622 083
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 222 643	- 160 435
Årets avskrivningar	- 62 208	- 62 208
Utgående avskrivningar	- 284 851	- 222 643
Utgående redovisat värde	337 232	399 440

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter IMD	353 819	327 339
Förutbetald försäkring	167 990	155 605
Förutbetalda kostnader	231 675	93 077
Summa	753 484	576 021

Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 299 785	1 395 850
Transaktionskonto Handelsbanken	734 505	482 828
Summa	3 034 290	1 878 678



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 931 583	28 397 468
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 647 468	30 931 583
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	58 579 051	59 329 051

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	4,21 %	0	13 480 040
Stadshypotek	2027-04-30	3,76 %	13 417 540	0
Stadshypotek	2024-04-30	1,94 %	0	14 417 428
Stadshypotek	2027-04-30	3,76 %	500 000	0
Stadshypotek	2026-04-30	3,86 %	13 729 928	0
Stadshypotek	2025-04-30	3,97 %	12 582 328	12 832 328
Stadshypotek*	2025-04-30	3,97 %	18 349 255	18 599 255
Summa skulder till kreditinstitut			58 579 051	59 329 051

* Lånet avser endast andelstal 2.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	384 049	351 877
Upplupna räntekostnader	121 411	123 065
Förutbetalda intäkter	676 178	644 269
Upplupna revisionsarvoden	30 000	25 000
Upplupna kostnader	169 688	190 931
Summa	1 381 326	1 335 142



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Andersson
Ordförande

Hans-Olof Thoreson
Ledamot

Martin Lundström
Ledamot

Katarina Ek
Ledamot

Sverker Hansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision
Malin Johannesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Compagniet, org.nr. 769621-7749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Compagniet för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Compagniet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Grund för uttalanden Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller - på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



**Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Compagniet.pdf**

(120024 byte)
SHA-512: 7ac3876a8ea7f6404fc5480ee75fb90a11741
42a3f90e53b44203be5de75cc4b1599c30cdd867da60cd
5a0950cca9a5de1e1a1c49a615d8bb606ebbbc9ffce5f

Underskrifter

2025-05-02 08:20:36 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Compagniet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9e1c777f69d052499ecb919ab688aac76b7223892be18ad2dae45f62b82a69b83464ef74c6e6aa17a47c9510a07f05c2e67662b71b0e530fbbb05619102d938



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

