Bostadsrättsföreningen Compagniet

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Compagniet

Org.nr: 769621-7749

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

r12vRq3pZe-rJnD053aWl

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Compagniet, 769621-7749, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-07-17 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 uppgår 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.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämma**
Ordförande	Erik Andersson	2026
Ledamot	Hans-Olof Thoreson	2026
Ledamot	Katarina Ek	Avgått (2026-01-12)
Ledamot	Gustav Lindskog	2027
Ledamot	Susanne Nilsson	2027
Suppleant	Annika Finck	2026

Revisor	
Extern revisor	Malin Johannesson BoRevision
Revisorssuppleant	Magnus Emilsson BoRevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Josefin Granli & Viviane Nguyen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 66:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden 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:	1904	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	Avhyst	2026-03-17
Johan Lundborg Projektledning AB	74	36 månader	2029-04-01
Telia Roof Infra AB	Antennplats	60 månader	2029-03-31
Net4Mobility HB	Antennplats	60 månader	2030-10-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-11-03. Ny energideklaration är utförd den 2026-02-03.

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
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	CPG
Serviceavtal hissar och garageportar	Kone
Serviceavtal entrémattor	Elis Textil Service
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
Serviceavtal avseende laddpunkter elbil	Energi & Design
Serviceavtal avseende IT-miljö	Flying Fenix

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 197 059 kr (264 603 kr 2024) och planerat underhåll för 537 417 kr (64 285 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets åtgärder som framgår i resultaträkningens not 4 avser bland annat:
- Nya övervakningskameror och nytt kamerasystem
- Upphandlat och påbörjat arbeten gällande att åtgärda brister i brandsäkerhet i ventilationssystem. Bristerna framkom i samband med reklamationsarbetet mot Peab där förlikning skedde 2024.
- Omfogning av fasadelementskarvar samt andra åtgärder för att åtgärda problem med vatteninträngning i lägenheter med fasad mot syd och ost i den södra byggnaden.
- Krisåtgärd av tillgänglighet till fastighet vid fel på låssystem vid strömavbrott och/eller vid längre strömvavbrott. Instruktion om hur det fungerar är utdelad till medlemmar med uppmaningen att spara det i Boendepärmen.

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 1 448 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm (boyta + lokalyta).

Planerade underhållsinsatser 2026

- Inoljning trädetaljer

Urval av tidigare utförda reparationer, underhåll och investeringar	År
Installation av 11 laddstationer för föreningens platser i garagesamfälligheten	2024-25
Reparation av oljeavskiljare	2024
Uppgradering av undercentral	2024
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 plåtlist 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 vartannat 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 2025-05-19. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte.

Mycket av styrelsens arbetstid utgörs av arbete mellan möten då underlag till beslut skall tas fram och tagna beslut skall verkställas. Här följer några exempel:
- Nytt kamerasystem inkl. nya övervakningskameror
- Flera fall av olovlig andrahandhandsuthyrning
- Fortsatt arbete med hur vi skall åtgärda återstående brister i brandskyddet, som framkom i reklamationsutredningarna mot Peab
- Upphandling, tillvägagång samt utvärdering av åtgärder av läckage till lägenheter genom fasad. I detta ärende bedrevs även en reklamation mot Peab.
- Arbete med förfrågan av andrahandsuthyrning som föreningen motsatte sig. Ärendet avgjordes i Hyresnämnden. Utfallet blev i enlighet med styrelsens tolkning av relevanta lagar och föreningens stadgar.
- Utredning hur vi skall uppfylla de nya reglerna kring FNI- Fastighetsnära insamling
- Drivit indrivningsärende avseende uteblivna hyresbetalningar. Ärendet ligger för närvarande hos Kronofogden för avhysning och utmätning.
- Utvärdering efter strömavbrottet i våras, som bland annat gjorde att vårt låssystem inte fungerade som tänkt. Krisåtgärd av tillgänglighet till fastighet är nu utförd. Instruktion om hur det fungerar är utdelad till medlemmar med uppmaningen att spara det i Boendepärmen
- Erbjuda och för några medlemmar genomföra avbetalningar av andelar i andelstal 2.
- Upphandling och genomförande av OVK- Obligatorisk ventilationskontroll,
- Upphandling av underhållsspolning av avloppsstammar
- Upphandling och genomförande av energideklaration
- Upphandling av åtgärder av anmärkningar påpekade på takbesiktning
- Nya momsregler för uthyrning av P-platser i vår egen fastighet.

Föreningen har drivit ett ärende i både Tingsrätten och hos Kronofogdemydigheten 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 drivit ärendet (med viss framgång) för att möjliggöra att föreningen kan få ersättningar om tillgångar i framtiden säljs via KFM. Föreningen har fått delar ersatta genom löneutmätning samt försäljning av egendom

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 11 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 166 medlemmar.
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 168 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 2026 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 2025-12-31 ligger avgiften avseende andelstal 2 på 529 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 79 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 17 140 083 kr. Det aktuella lånet motsvarade vid upplåtelsetillfället 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 2026 uppgår nivåerna till 529 kr/mån respektive 1 057 kr/mån.
Nivåerna baseras på räntan för lånet för andelstal 2 som fram till 2025-04-30 var 3,97 %. 2025-05-01 till 2027-03-30 är räntan 2,52 %.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	8 483	9 074	7 165	6 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 616	- 144	- 1 628	- 1 821
Förändring av underhållsfond	911	1 355	967	218
Resultat efter fondförändringar, exkl. avskrivningar	710	735	-362	-182
Sparande, kr/kvm	243	153	120	181
Soliditet (%)	80	80	80	79
Årsavgift för bostadsrätter (andelstal 1), kr/kvm	889	867	748	684
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (andelstal 1) (%)	72	66	72	71
Grundårsavgift för bostadsrätter (andelstal 1), kr/kvm	763	763	658	591
Driftkostnad, kr/kvm	364	358	332	303
Energikostnad, kr/kvm *	171	160	148	127
Ränta, kr/kvm **	230	259	204	82
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	168	165	162	160
Lån andelstal 1 och 2, kr/kvm	6 617	6 816	6 904	7 159
Skuldsättning bostadsrätter andelstal 1, kr/kvm	5 760	5 833	5 905	6 140
Skuldsättning bostadsrätter andelstal 1 och 2, kr/kvm	8 246	8 493	8 602	8 921
Räntekänslighet andelstal 1 (%)	6.48	6.73	7.90	8.97
Snittränta andelstal 1 och 2 (%)	3.48	3.80	2.96	1.15

* 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 på -616 264 kr för 2025. Resultatet belastas även negativt av, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 2 236 355 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 537 417 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 2 157 508 kr, vilket överstiger underhållsplanens uppskattade genomsnittliga kostnad för kommande underhåll som uppgår till 1 448 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital-tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	253 000 000	1 491 700	4 879 167	- 17 445 256	- 143 792
Kapitaltillskott		959 172			
Disposition enligt föreningsstämma				-143 792	143 792
Avsättning till underhållsfond			1 448 000	-1 448 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-537 417	537 417	
Årets resultat					- 616 264
Vid årets slut	**253 000 000**	**2 450 872**	**5 789 750**	**- 18 499 631**	**- 616 264**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 17 589 048
Årets resultat före fondändring	- 616 264
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 448 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	537 417
Summa över/underskott	**- 19 115 895**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 19 115 895
Totalt	**- 19 115 895**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	7 419 744	7 383 375
Övriga rörelseintäkter	*3*	1 063 244	1 690 369
Summa rörelseintäkter		**8 482 988**	**9 073 744**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-3 865 246	-3 404 021
Övriga kostnader	*5*	-693 115	-1 035 134
Personalkostnader	*6*	-371 368	-358 971
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-2 236 355	-2 233 874
Summa rörelsekostnader		**-7 166 084**	**-7 032 000**
RÖRELSERESULTAT		**1 316 904**	**2 041 744**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 207	41 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 979 375	-2 226 598
Summa finansiella poster		**-1 933 168**	**-2 185 536**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-616 264**	**-143 792**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-616 264**	**-143 792**
ÅRETS RESULTAT		**-616 264**	**-143 792**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	295 582 916	297 754 582
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	421 397	337 232
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*9*	0	224 241
Summa materiella anläggningstillgångar		**296 004 313**	**298 316 055**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**296 004 313**	**298 316 055**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		160 702	31 621
Övriga fordringar		207 781	119 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	813 197	753 484
Summa kortfristiga fordringar		**1 181 680**	**905 042**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	3 821 910	3 034 290
Summa kassa och bank		**3 821 910**	**3 034 290**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 003 590**	**3 939 332**
SUMMA TILLGÅNGAR		**301 007 903**	**302 255 387**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		255 450 872	254 491 700
Underhållsfond		5 789 750	4 879 167
Summa bundet eget kapital		**261 240 622**	**259 370 867**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 499 631	-17 445 256
Årets resultat		-616 264	-143 792
Summa fritt eget kapital		**-19 115 895**	**-17 589 048**
SUMMA EGET KAPITAL		**242 124 727**	**241 781 819**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*13 , 14*	42 889 951	27 647 468
Summa långfristiga skulder		**42 889 951**	**27 647 468**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**42 889 951**	**27 647 468**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	13 979 928	30 931 583
Leverantörsskulder		424 946	419 975
Skatteskulder		46 962	3 264
Övriga skulder		82 265	89 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	1 459 124	1 381 326
Summa kortfristiga skulder		**15 993 225**	**32 826 100**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**15 993 225**	**32 826 100**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**301 007 903**	**302 255 387**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 316 904	2 041 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 236 355	2 233 874
Summa		**3 553 259**	**4 275 618**
Erhållen ränta		46 207	41 062
Erlagd ränta		-1 979 375	-2 226 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 620 091**	**2 090 082**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-276 639	-154 145
Ökning/minskning av rörelseskulder		118 781	178 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 462 233**	**2 114 013**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-54 043	-208 401
Bidrag laddstationer		129 430	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**75 387**	**-208 401**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-32 640 755	-28 584 878
Upptag av nya låneskulder		30 931 583	27 834 878
Kapitaltillskott, andelstal 2		959 172	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-750 000**	**-750 000**
Årets kassaflöde		**787 620**	**1 155 612**
Likvida medel vid årets början		**3 034 290**	**1 878 678**
Likvida medel vid årets slut		**3 821 910**	**3 034 290**

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, 2022 & 2025)	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder, andelstal 1	5 264 436	5 264 435
Årsavgifter bostäder, andelstal 2	913 187	982 286
Hyror lokaler	449 722	442 508
Hyror p-platser/garage	769 074	641 304
Övriga objekt, förråd	23 325	52 842
Totalt årsavgifter och hyror	**7 419 744**	**7 383 375**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	35 337	14 845
Vatten och energi	5 520	5 520
Vatten	474 371	405 067
El	392 115	311 029
Debiterad fastighetsskatt	40 104	32 412
Återvunna tidigare avskrivna fordringar	124 342	20 537
Försäkringsersättningar *	-55 614	240 663
Överlåtelseavgifter	16 022	15 163
Övriga intäkter **	31 047	45 133
Övriga ersättningar och intäkter ***	0	600 000
Totalt övriga rörelseintäkter	**1 063 244**	**1 690 369**

* Negativ intäkt år 2025 avser återbetalning av del av försäkringsersättning på grund av återvunna tidigare avskrivna fordringar.

** 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	2025	2024
Driftskostnader		
El	843 004	730 364
Uppvärmning	353 110	404 019
Vatten och avlopp	277 019	242 363
Avfallshantering	191 223	149 185
Teknisk förvaltning	499 292	473 088
Serviceavtal	309 720	337 964
Besiktningskostnader	14 077	66 543
Systematiskt brandskyddsarbete	24 383	88 451
Snöröjning	45 146	35 580
Bevakningskostnader	0	4 726
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	585
Kommunikationskostnader	270 636	315 178
Försäkringar	167 990	155 605
Samfälligheter	3 597	0
Förbrukningsmaterial	10 914	4 974
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	120 660	66 510
	3 130 771	**3 075 134**
Reparationer		
Lokaler	1 967	3 600
P-platser/garage	10 421	0
Övriga installationer *	63 638	10 294
Klottersanering	2 988	2 806
Vattenskador	7 426	72 319
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 969	41 979
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 706	7 743
VA & sanitet, installationer	0	43 750
Värme, installationer	42 008	20 070
Ventilation, installationer	0	2 063
El, installationer	0	47 081
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 935	12 898
	197 059	**264 603**
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	253 240	0
Huskropp, balkonger	47 770	0
Hiss	89 925	0
Övriga installationer **	86 357	0
El, installationer	60 125	15 167
Värme, installationer	0	22 868
Markytor	0	26 250
	537 417	**64 285**
Totalt fastighetskostnader	**3 865 246**	**3 404 021**

* Kostnad 2025 avser rörstopp i sopsug, porttelefon och digital anslagstavla.

** Kostnad 2025 avser inköp av nya övervakningskameror samt byte av wallpad

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	8 450
Förvaltningskostnader	280 715	290 915
Revision	29 000	33 125
Tele och post	12 438	7 198
Jurist- och advokatkostnader *	92 782	407 337
Kontorsmateriel och trycksaker	0	150
Bankkostnader	4 572	3 755
IT-tjänster	61 887	41 023
Övriga externa tjänster *	199 011	241 581
Övriga externa kostnader	12 710	1 600
Totalt övriga kostnader	**693 115**	**1 035 134**

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

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Valberedning	5 880	5 730
Styrelsearvode	294 000	286 500
Sociala kostnader	71 488	66 741
Totalt personalkostnader	**371 368**	**358 971**

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 171 666	2 171 666
Inventarier, maskiner och installationer	64 689	62 208
	2 236 355	**2 233 874**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**2 236 355**	**2 233 874**

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa:	**72 000 000**	**72 000 000**

r12vRq3pZe-rJnD053aWI

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	260 600 000	260 600 000
Mark	60 500 000	60 500 000
Pågående nyanläggningar	224 241	15 840
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-224 241	208 401
Utgående anskaffningsvärden	**321 100 000**	**321 324 241**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 23 345 418	- 21 173 752
Årets avskrivning på byggnader	- 2 171 666	- 2 171 666
Utgående avskrivningar	**-25 517 084**	**-23 345 418**
Utgående redovisat värde	**295 582 916**	**297 978 823**
Varav		
Byggnader	235 082 916	237 254 582
Mark	60 500 000	60 500 000
Pågående nyanläggningar	0	224 241
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	186 000 000	181 200 000
Taxeringsvärde mark	58 476 000	86 451 000
	244 476 000	**267 651 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	237 000 000	261 000 000
Lokaler	7 476 000	6 651 000
	244 476 000	**267 651 000**

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	622 083	622 083
Årets anskaffningar	148 854	0
Utgående anskaffningsvärden	**770 937**	**622 083**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 284 851	- 222 643
Årets avskrivningar	- 64 689	- 62 208
Utgående avskrivningar	**- 349 540**	**- 284 851**
Utgående redovisat värde	**421 397**	**337 232**

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter IMD	370 369	353 819
Förutbetald försäkring	170 796	167 990
Förutbetalda kostnader	272 032	231 675
Summa	**813 197**	**753 484**

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 922 434	2 299 785
Checkkonto Handelsbanken	1 899 476	734 505
Summa	**3 821 910**	**3 034 290**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	3,97 %	0	12 582 328
Stadshypotek	2028-03-30	2,64 %	12 332 328	0
Stadshypotek *	2025-04-30	3,97 %	0	18 349 255
Stadshypotek *	2027-03-30	2,52 %	17 140 083	0
Stadshypotek	2026-04-30	3,86 %	13 479 928	13 729 928
Stadshypotek	2027-04-30	3,76 %	13 417 540	13 417 540
Stadshypotek	2027-04-30	3,76 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			**56 869 879**	**58 579 051**

* 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 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 979 928	30 931 583
Förfaller 2-5 år från balansdagen	42 889 951	27 647 468
Summa	**56 869 879**	**58 579 051**

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	394 102	384 049
Upplupna räntekostnader	71 988	121 411
Förutbetalda intäkter	755 443	676 178
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna kostnader	207 591	169 688
Summa	**1 459 124**	**1 381 326**

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Erik Andersson
Ordförande

Hans-Olof Thoreson
Ledamot

Gustav Lindskog
Ledamot

Susanne Nilsson
Ledamot

Annika Finck
Suppleant
Tjänstgörande ledamot

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

BoRevision
Malin Johannesson
Extern revisor

r12vRq3pZe-rJnD053aWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 21:15

SENT BY OWNER:
Dustin Andersson · 27.04.2026 10:29

DOCUMENT ID:
rJnD053aWl

ENVELOPE ID:
r12vRq3pZe-rJnD053aWl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Compagniet.pdf
20 pages

SHA-512:
cd70e341d6b902e8af1228d846b049f50f428554293fbffe78aeda6c3929a68b80c2124aeacd9ae04aa1b43866435415f1ffa7724a9aa36b3290a65d38895ecb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK ANDERSSON	Signed	27.04.2026 10:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/02/18)
	Authenticated	27.04.2026 10:29	Low	
EVA SUSANNE NILSSON	Signed	27.04.2026 10:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/29)
	Authenticated	27.04.2026 10:36	Low	
HANS OLOF THORESON	Signed	27.04.2026 10:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/04/20)
	Authenticated	27.04.2026 10:35	Low	
Annika Pernilla Finck	Signed	27.04.2026 11:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/02/18)
	Authenticated	27.04.2026 11:04	Low	
JOHN GUSTAV LINDSKOG	Signed	27.04.2026 21:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/06/22)
	Authenticated	27.04.2026 21:10	Low	
MALIN JOHANNESSON	Signed	28.04.2026 21:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	28.04.2026 21:10	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

BoRevision

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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.

Assently: 591921c75a9e93e0c21da35081665b190b0ebe8a4f8971f7d657700d991284aa78a978ca3864b2e58653efa41519bf62e55a2d50c5eb37a163bbb1c9771fcff4

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 2025-01-01 - 2025-12-31 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

BoRevision

Assently: 591921c75a9e93e0c21da35081665b190b0ebe8a4f8971f7d657700d991284aa78a978ca3864b2e58653efa41519bf62e55a2d50c5eb37a163bbb1c9771fcff4

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Compagniet.pdf
(155269 byte)
SHA-512: 5580e55026e1353b065c39a4a9cc5415a5f9b3527b798d87605fa39ff6eab1dd49c829cc2c59deb746120350be3df8faae42b62c968fbf109f3fa0575d75dfb2

Underskrifter

2026-04-28 21:15:05 (CET)

Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

RB 2025, 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:
591921c75a9e93e0c21da35081665b190b0ebe8a4f8971f7d657700d991284aa78a978ca3864b2e58653efa41519bf62e55a2d50c5eb37a163bbb1c9771fcff4

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

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

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

BREDABLICK

phm partner

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

