

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Compagniet
769621-7749

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Compagniet, 769621-7749 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2010 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-07-15, föreningens stadgar registrerades 2012-05-30. Ekonomisk plan registrerades 2013-11-13.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Göteborg, Sannegården 66:1 2012-05-09. Fastigheten består av 2 byggnader med 120 lgh, 3 lokaler, 41 garageplatser samt 20 förråd. Total bostadsarea (BOA) 6897 kvm och total lokalarea (LOA) 209 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam till 2017-01-01. Byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo försäkrings AB gällande fram till 2020-12-04. Av bostadsrättsföreningens 120 lägenheter var samtliga tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i en gemensamhetsanläggning avseende ett garage i närområdet. Andelen ger föreningen förfogande över 36 bilparkeringsplatser. Fastigheten ingår därtill i en gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning för området.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Styrelseledamöter

Lars Lindström	2015-05-25 - 2015-12-31	1
Oskar Edström	2015-05-25 - 2015-12-31	1
Annelie Öhrfeldt	2015-05-25 - 2015-12-31	3
Amir Ghazaeri	2015-01-01 - 2015-12-31	1
Jonas Heiker	2015-01-01 - 2015-05-24	1
Andreas Richtoff	2015-01-01 - 2015-12-31	2

Suppleanter

Jelena Jankovic	2015-01-01 - 2015-05-24	1
Alexander Nilsson	2015-01-01 - 2015-05-24	1
Robert Feldt	2015-05-25 - 2015-12-31	1
Magnus Kristiansson	2015-05-25 - 2015-12-31	2

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2015 haft 9 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-25.

Under räkenskapsåret 2015 har KPMG AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB och avtalet löper till 2016-12-31. Den tekniska förvaltningen har skötts av Peab Sverige AB och avtalet löper fram till 2016-02-28.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 beräknas ligga kvar på samma nivå.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 168 medlemmar. Under året har 23 lägenheter överlåtit. Under året har 33 medlemmar beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Möten

Under och efter räkenskapsåret har styrelsen i Brf Compagniet hittills haft styrelsemöten vid följande tillfällen: 2015-06-17 (konstituerande styrelsemöte), 2015-07-14, 2015-08-10, 2015-09-09, 2015-10-06, 2015-11-03, 2015-12-08, 2016-01-12, 2016-02-23, 2016-03-29 samt 2016-04-19.

Extrastämma

Styrelsen kallade till extrastämma 2016-02-01 där man antog ändring av de stadgar som lyftes på ordinarie föreningsstämma 2015-05-25.

Informationsblad

Under och efter räkenskapsåret har styrelsen givit ut informationsblad till medlemmarna i samband med olika aktiviteter samt särskilda händelser. Informationen har i första hand anslagits på föreningens hemsida www.brfcompagniet.se och vid särskilda händelser även anslagits i respektive trapphus samt brevlådor

Balkonginglasning

Styrelsen har under verksamhetsåret ingått ett samarbetsavtal med Lumon AB för inglasning av föreningens terrasser och balkonger. För detta har styrelsen sökt och beviljats bygglov.

Skalskydd

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört uppgraderingar av husets skalskydd. Flertalet dörrar, däribland samtliga entrédörrar, har bestyckats med förstärkande brytskydd.

Garage

Styrelsen har under verksamhetsåret säkerställt så att husets felande garageport uppgraderats. Belysningen i garaget har förbättrats och eluttag upprättats. Samtliga MC-platser har också bestyckats med låsbyglar.

Uthyrning av föreningens lokaler

Styrelsen har under verksamhetsåret tecknat kontrakt med två nya hyresgäster, nämligen frisérsalongen HAIRBAR och godisbutiken 4-Gott.

Upprättande av styrelselokal

Styrelsen har under verksamhetsåret upprättat en lokal tillägnad föreningens styrelse. Lokalen är det tidigare ej nyttjade hörnutrymmet bredvid entré 28.

Garantibesiktning

Styrelsen har under verksamhetsåret säkerställt så att huset samtliga ytor genomgått 2-års garantibesiktning. För detta arbete har medlemmar från styrelsen funnits tillgängliga när besiktningsmän inspekterat.

Teknisk förvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret valt att förlänga föreningens tekniska avtal t.o.m. 2016 gentemot PEAB.

Flerårsöversikt

	2015	2014	Belopp i kr
Nettoomsättning	5 791 843	4 343 374	
Resultat efter finansiella poster	-457 198	-135 815	
Soliditet, %	79	78	
Resultat före avskrivningar kr/kvm	482	406	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	617	618	
Driftskostnader, kr/ kvm	300	186	
Ränta, kr/kvm	234	189	
Lån, kr/kvm	9 862	9 899	

Ovanstående jämförelsetal för år 2014 är grundade på 9 månaders drift.

Jämförelsetalen har räknats fram med hjälp av kvm för bostadsarea utom för driftskostnader som räknats med hjälp av kvm för bostadsarea och lokalarea.

Soliditet har beräknats genom eget kapital/totalt kapital.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-135 815
Årets resultat	-457 198
Att disponera	-593 013
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-342 177
Att disponera i ny räkning	-935 190

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 791 843	4 343 374
Summa rörelseintäkter		5 791 843	4 343 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 067 686	-1 318 449
Övriga kostnader	3	-301 660	-181 530
Personalkostnader	4	-93 238	-44 096
Avskrivningar		-2 171 666	-1 628 750
Summa rörelsekostnader		-4 634 251	-3 172 825
Rörelseresultat		1 157 592	1 170 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 189	1 264
Räntekostnader		-1 615 979	-1 307 628
Summa finansiella poster		-1 614 790	-1 306 364
Resultat efter finansiella poster		-457 198	-135 815
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-457 198	-135 815
Skatter			
Årets resultat		-457 198	-135 815

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	317 299 584	319 471 250
Summa materiella anläggningstillgångar		317 299 584	319 471 250
Summa anläggningstillgångar		317 299 584	319 471 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 884	9 950
Övriga fordringar		65 014	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	310 293	343 055
Summa kortfristiga fordringar		408 191	353 005
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 763 808	2 565 541
Summa kassa och bank		3 763 808	2 565 541
Summa omsättningstillgångar		4 171 999	2 918 546
SUMMA TILLGÅNGAR		321 471 583	322 389 796

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		253 000 000	253 000 000
Yttre fondavsättning		255 600	-
Summa bundet eget kapital		253 255 600	253 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-391 415	-
Årets resultat		-457 198	-135 815
Summa fritt eget kapital		-848 613	-135 815
Summa eget kapital		252 406 987	252 864 185
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	67 734 556	68 097 579
Summa långfristiga skulder		67 734 556	68 097 579
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	8	281 504	172 812
Leverantörsskulder		233 703	41 209
Övriga skulder		-	14 734
Skatteskulder	9	116 590	472 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	698 243	726 687
Summa kortfristiga skulder		1 330 040	1 428 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 471 583	322 389 796

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa ställda säkerheter	72 000 000	72 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter andelstal 1 och 2	4 255 721	3 195 956
Debiterad el	264 289	182 615
Debiterat vatten	418 768	263 985
Hysesintäkter lokal	243 751	222 713
Intäkt förråd	73 597	61 788
Intäkt garage	483 600	377 744
Övrigt	52 117	38 573
Summa	5 791 843	4 343 374

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	549 743	239 926
Reparation el	-	1 370
El	640 686	355 850
Fjärrvärme	266 897	164 309
Vatten och avlopp	186 575	118 665
Sophämtning	425	-
Samfällighetsavgifter	38 379	131 427
Försäkring	29 543	22 270
Fastighetsskatt	56 000	60 590
Digital-TV/Bredband/Telefoni	299 438	225 042
Övriga driftskostnader	-	-1 000
Summa	2 067 686	1 318 449

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ekonomisk förvaltning	201 053	121 265
Revisionsarvode	18 750	15 000
Bankkostnader	3 370	2 859
Datakostnader	28 357	22 516
Pant och överlåtelseavgifter	2 270	16 143
Administrativa kostnader	6 875	-
Övriga externa kostnader	40 985	3 747
Summa	301 660	181 530

Not 4 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden boende styrelse	71 200	33 300
Sociala kostnader	22 038	10 796
Summa	93 238	44 096

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark/tomträtt

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början pågående nyanläggning	-	300 824 180
-Nyanskaffningar pågående nyanläggning		20 275 820
-Överfört till byggnader och mark		-321 100 000
	-	-
Överfört från pågående nyanläggning till byggnader		
-Byggnader	260 600 000	260 600 000
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	260 600 000	260 600 000
Överfört från pågående nyanläggning till mark		
-Mark	60 500 000	60 500 000
Akkumulerade anskaffningsvärden mark	60 500 000	60 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:		-
-Vid årets början	-1 628 750	-
-Årets avskrivning enligt plan	-2 171 666	-1 628 750
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:	-3 800 416	-1 628 750
Redovisat värde vid årets slut	317 299 584	319 471 250
Varav byggnader	256 799 584	258 971 250
Varav mark	60 500 000	60 500 000
Summa	317 299 584	319 471 250
Fastighetsbeteckning Göteborg, Sannegården 66:1		
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 159 059 000 kr		
Taxeringsvärde byggnader	113 600 000	113 600 000
Taxeringsvärde mark	45 459 000	6 059 000
Summa	159 059 000	119 659 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	29 543	29 543
Telia	24 950	25 085
Elavgifter	107 916	112 180
Vattenavgifter lägenheter	147 884	141 426
Övrig fordran	-	34 821
	310 293	343 055

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	229 600 000	23 400 000	-	-	-135 815
Förändring insatser	-	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-135 815	135 815
Yttre underhållsfond	-	-	255 600	-255 600	-
Årets resultat	-	-	-	-	-457 198
Summa	229 600 000	23 400 000	255 600	-391 415	-457 198

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	1,000%	2016-04-30	14 308 204	14 535 355
Handelsbanken	2,360%	2017-04-30	14 498 415	14 535 355
Handelsbanken	2,950%	2019-04-30	14 498 415	14 535 355
Handelsbanken	2,630%	2018-04-30	24 429 522	24 491 514
Handelsbanken kortf. del av långfristig skuld			281 504	172 812
Summa			68 016 060	68 270 391
Förfaller		Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Förfaller	281 504	1 126 016	66 608 540	68 016 060
Summa	281 504	1 126 016	66 608 540	68 016 060

Amorteringen under 2016 på 281 504 kr förd till kortfristig del av långfristig skuld.

Not 9 Skatteskuld


	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskatt	116 590	472 590
	116 590	472 590

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda årsavgifter	462 946	445 407
Revisionsarvode	15 000	15 000
Arvoden	60 000	33 300
Arvoden soc avgifter	18 852	10 796
Teknisk förvaltning	1 490	77 134
Fjärrvärme	36 263	55 644
Elnät	10 898	10 975
Vatten	42 082	34 758
El	39 950	43 673
Fordran leverantör	10 762	-
Summa	698 243	726 687

Underskrifter


Göteborg den 10/5-2016


Annelie Öhrfeldt

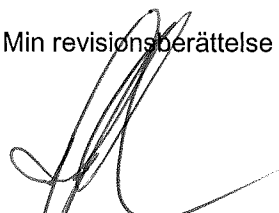

Amir Ghazaeri


Andreas Richtoff


Oskar Edström Robert Feldt


Lars Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5-2016


Jan Malm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Compagniet för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Compagniets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Compagniet för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 maj 2016

Jan Malm
Auktoriserad revisor