

Bostadsrättsförening Österport 1
Org nr 769616-5732

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-07 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

Vald till stamman		
Linda Höglund	Ordförande	2021
Ann-Katrin Fundberg	Sekreterare	2021
Owe Bamberg	Ledamot	2021
Kevin Gustavsson	Ledamot	2022/Avflyttad 2021-01-31
Johan Hanna	Ledamot	2022
Erik Simonsen	Suppleant	2021
Peter Fundberg	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, exklusive ett konstituerande sammanträde.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Föreningsstämman reserverade 47 300 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2014-08-27 fastigheten Mimer 9, Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 8 plan. Fastigheten rymmer 42 st bostäder och är uppförd 2015.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hyr 34 parkeringsplatser i parkeringshus.

Total boyta 3 132 m².

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB om teknisk förvaltning.

Jh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att inte förändra årsavgiften inför 2021

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	2 498 864	2 518 056	2 515 588
Resultat efter finansiella poster	kr	286 498	447 669	410 763
Soliditet	%	74	73	73
Likviditet	%	177	133	73
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	680	680	680
Låneskuld per totala kvm	kr	9 277	9 468	9 660
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	29	47	43
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	44 922 000	34 998 000	331 845	1 007 873	447 669
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				447 669	-447 669
Årets resultat					<u>286 498</u>
Belopp vid årets utgång	44 922 000	34 998 000	581 845	1 205 542	286 498

dh

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 205 542
Årets resultat	286 498

1 492 040

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
I ny räkning balanseras	1 242 040

1 492 040

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	286 498
Dispositioner	-250 000

Årets resultat efter dispositioner	36 498
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	831 845
---	---------

Jh

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 498 864	2 518 056
Summa rörelseintäkter		2 498 864	2 518 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-829 868	-686 531
Övriga externa kostnader	4	-252 765	-246 168
Arvoden och personalkostnader	5	-60 517	-59 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733 333	-733 333
Summa rörelsekostnader		-1 876 483	-1 725 258
Rörelseresultat		622 381	792 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 073	1 876
Räntekostnader		-340 956	-347 005
Summa finansiella poster		-335 883	-345 129
Resultat efter finansiella poster		286 498	447 669
Årets resultat		286 498	447 669
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		286 498	447 669
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-250 000	-250 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		36 498	197 669

hl

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	109 716 668	110 450 001
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>109 716 668</u>	<u>110 450 001</u>
Summa anläggningstillgångar		109 716 668	110 450 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	30 014	30 014
Forutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 122	73 416
Klientmedel i SHB		1 587 238	1 170 501
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 688 374</u>	<u>1 273 931</u>
Summa omsättningstillgångar		1 688 374	1 273 931
Summa tillgångar		111 405 042	111 723 932

Sh

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		79 920 000	79 920 000
Fond för yttre underhåll		581 845	331 845
<i>Summa bundet eget kapital</i>		80 501 845	80 251 845
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 205 542	1 007 873
Årets resultat		286 498	447 669
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 492 040	1 455 542
Summa eget kapital		81 993 885	81 707 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	28 455 000	29 055 000
Summa långfristiga skulder		28 455 000	29 055 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Leverantörsskulder		26 667	40 770
Övriga skulder	11	710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 780	320 775
Summa kortfristiga skulder		956 157	961 545
 Summa eget kapital och skulder		 111 405 042	 111 723 932

HL

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider.

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2136)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 129 856	2 129 856
Hyror parkering	204 000	204 000
Vattenavgifter	63 959	75 628
Kabel-TV avgifter	108 240	108 240
Övriga intäkter	309	1 049
Brutto	2 506 364	2 518 773
Hyresförluster vakanser parkering	-7 500	-717
Summa nettoomsättning	<u>2 498 864</u>	<u>2 518 056</u>

dh

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	91 471	90 901
Reparationer, löpande underhåll	165 427	36 365
Elavgifter	116 019	107 758
Uppvärmning	91 785	145 812
Vatten och avlopp	81 179	66 491
Renhållning	96 033	90 100
Försäkringar	29 708	27 570
Kabel-TV / Internet	126 594	109 320
Övriga fastighetskostnader	31 653	12 215
Summa driftskostnader	<u>829 869</u>	<u>686 532</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Hyra av lokal	157 556	96 368
Kommunikation	2 394	4 183
Porto	203	450
Revision	14 900	10 900
Föreningsmöten	0	5 604
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 353	53 370
Övriga förvaltningskostnader	6 822	8 087
Konsultarvoden	0	47 500
Övriga externa tjänster	17 537	19 706
Summa övriga externa kostnader	<u>252 765</u>	<u>246 168</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	47 300	45 800
Sociala kostnader	13 217	13 426
Summa arvoden, personalkostnader	<u>60 517</u>	<u>59 226</u>

lh

Not 6 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntemäkt klientmedel i SHB	5 026	1 825
Övriga räntemätkter	47	51
Summa finansiella intäkter	<u>5 073</u>	<u>1 876</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 749 999	-2 016 666
Årets avskrivningar	-733 333	-733 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 483 332	-2 749 999
Utgående planenligt värde	<u>84 516 668</u>	<u>85 250 001</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 200 000	25 200 000
Utgående planenligt värde	25 200 000	25 200 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>109 716 668</u>	<u>110 450 001</u>

Sh

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	59 000 000	59 000 000
	59 000 000	59 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	11	11
Övriga fordringar	30 003	30 003
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>30 014</u>	<u>30 014</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,85	2025-12-22	10 150 000
Swedbank Hypotek	0,75	2023-12-22	10 130 000
Swedbank Hypotek	0,71	2022-12-22	8 775 000
Summa			29 055 000
Avgår kortfristig del			-600 000
Summa skulder till kreditinstitut			28 455 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			26 055 000

de

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 280 000	33 280 000
Summa ställda säkerheter	33 280 000	33 280 000

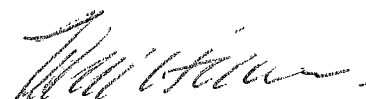
Not 11 Övriga skulder

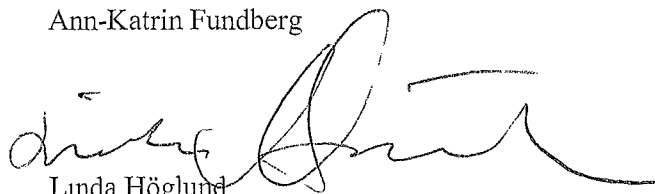
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skulder till MBF	710	0
Summa övriga kortfristiga skulder	710	0

Västerås ²¹ 3 2021


Owe Bamberg

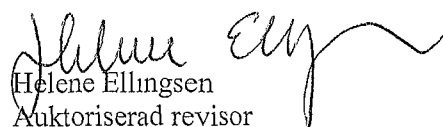

Ann-Katrin Fundberg


Johan Hanna


Linda Höglund
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-28.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österport 1, org.nr 769616-5732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österport 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhamtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhamtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Österport 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhamta 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.

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

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

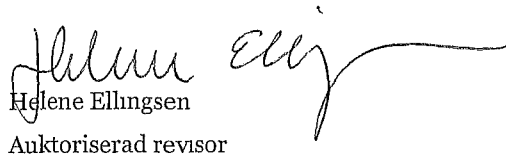




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Västerås den 28 mars 2021

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor