

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Östra Hamntornet, Västerås



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östra Hamntornet, Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Magasinet GA:1. Föreningens andel är 63 procent. Samfälligheten förvaltar garage, solfångaranläggning och utemiljö (gräsmattor, planteringar, grillplats, lekplats).

Styrelsen

Kerstin Warnquist	Ordförande
Gun Söderholm	Sekreterare
Lars Eriksson	Fastighetsansvarig
Henrik Kruse	Ledamot
Örjan Larsson	Ledamot
Elisabeth Ljunggren	Suppleant
Marwa Osman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Kruse, Örjan Larsson, Marwa Osman och Kerstin Warnquist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Helene Carlström

Mats Lundberg

Lena Rundblom

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Magasinet 3	2012	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.

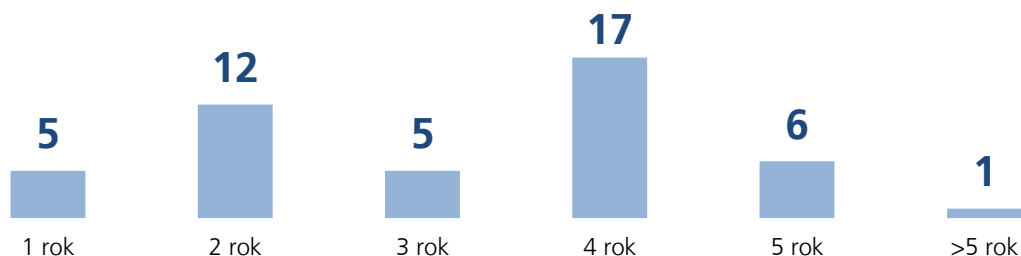
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 505 m², varav 4 505 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

Gästrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skalskydd - brytskydd cykelrumsdörrar/plåtdörrar entréplan	2020	
Ventilation - nya kolfilter/ny frekvensomvandlare plan 1-8	2020	
Balkonger - service inglasningar	2020	
Värme - byte av pump till plan 1-9	2020	
Lekplats - grind	2020	Via Magasinet Smf
Dörrautomatik - entrédörr plan 1	2020	
Stamspolning	2019	
Entré - övervakningskamera	2019	
Utomhustrappa - övervakningskamera	2019	
Brandskydd - byte brandvarnare i alla lägenheter	2018	
Ventilation - byte ozonlåda	2018	
Energideklaration	2018	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2018	
Entré - skylt Östra Hamntornet	2018	
Garage - laddstolpar	2018	Via Magasinet Smf
Dörrautomatik - till dörrar mot soprum och tvättstuga	2018	
Hissar - RCO-läsare plan 0 och 1	2018	
Gästlägenhet - TV	2017	
Garage - byte till LED-belysning	2017	Via Magasinet Smf
Ventilation - byte kolfilter	2017	
Källarförrådsgångar - målning av golv	2016	
Miljörum - fogfritt golv	2015	
Skalskydd - brytskydd yttre dörrar	2015	
Entré - ryggkuddar vid stenkänk	2015	
Garage - extra eluttag	2015	Via Magasinet Smf
Dörrhållare - garage/förrådsdörrar	2014	
Hissar - översyn och uppgradering	2014	
Entré - ekbänk vid fönstret	2014	
Målning - väggar och dörrar i entré och gång till garage	2014	
Porttelefon - uppgradering	2013	
Gästlägenhet - inredning och utrustning	2013	
Skalskydd - uppgradering	2013	
Entré - fototapet	2013	
Dörrautomatik - till dörr i gång mellan entré och garage	2013	
Fastighetsboxar - ekinramning	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger - byte av defekta glas	2021	
Föreningsarkiv - byte av dörr och lås	2021	
Tak - rengöring	2021	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2021	Obligatoriskt vart 3:e år
Ventilation - rengöring	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrumAB
Finansiering	Swedbank AB
Revision	Ernst & Young AB
El & Fjärrvärme	Mälarenergi AB
Sophantering	Vafab Miljö AB
Fastighetsskötsel	Mark Fastighet Mälardalen AB
Garage & Parkering	Mark Fastighet Mälardalen AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Mark Fastighet Mälardalen AB
Passagesystem & Lås	Newsafe Sweden AB & Låscenter i Västerås AB
Hissar	Kone AB & Kiwa Inspecta AB (besiktning)
Stadsnät	Fibra
Bredband 100/10	Com Hem AB
IP-Telefoni Bas	Com Hem AB
Kabel-TV Digital TV Silver	Com Hem AB
Krukväxter Skötsel & Omplantering	Ambius AB

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar sedan 2014 en rak avskrivning på 120 år på föreningens byggnad vilket innebär ett avskrivningsbelopp som belastar resultaträkningen med 1 111 650 kr per år. Avskrivningen är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten belastar inte föreningens kassaflöde/likviditet. Den praktiska effekten är att föreningen sedan 2014 gått med ett bokföringsmässigt underskott. Föreningens stadgar ändrades 2015 för att tillåta att underskott balanseras i ny räkning.

Föreningen erhöll under 2012 ett avdrag med 2 869 000 kr för ingående moms avseende anskaffning av parkeringsgaraget. En förutsättning för att föreningen skall få behålla det erhållna avdraget är att parkeringsgaraget under 10 år (2012- 2022) upplåts till hyresgäst som bedriver momspliktig verksamhet. För varje år föreningen upplåter parkeringsgarage till hyresgäst som bedriver momspliktig verksamhet sänks återbetalningskravet med en tiondel, dvs. 286 900 kr.

I tidigare årsredovisningar angavs byggnadens totalyta till 6 632 m², varav 4 505 m² lägenhetsyta och 2 127 m² lokalyta (garage). From 2019 deklarerar hela garageytan av grannföreningen Brf Östra Hamntorget 2 eftersom garaget tillhör denna förenings fastighet. Fastighetsskatten belastar Brf Östra Hamntorget 2 som i sin tur vidarefakturerar Brf Östra Hamntorget för dess andel; dvs 63 %. Denna kostnad konteras under Fastighetskostnader/Garage. Den ändrade taxeringen innebär att föreningens nyckeltal from 2019 i vissa delar inte är jämförbara med tidigare års eftersom kostnaderna för el, värme och kapital anges per kvm totalyta; inte per bostadsrättsyta.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Sedan 2013 har extraamorteringar på sammanlagt 3 430 750 kr utförts utöver den planerade på 168 728 kr per år. Föreningens skuld har därmed minskat med 5 080 576 kr sedan 2012-12-31 och uppgår 2020-12-31 till 32 414 424 kr vilket kan jämföras med ett taxeringsvärde på 90 600 000 kr.

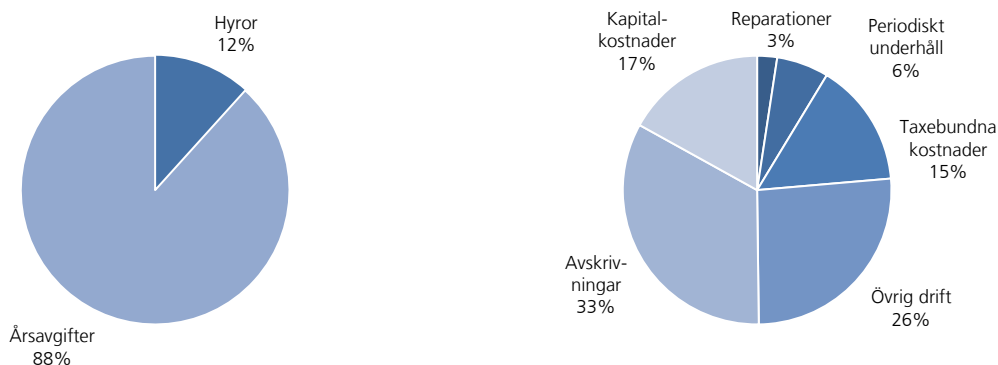
Föreningen löste 2020-11-25 en av krediterna och fördelade om tre av lånen. Bindningstiderna är nu 1, 3 respektive 6 år med räntesatserna 0,49 %, 0,59% respektive 0,81 %. Sedan 2012 kvarstår en kredit med 10 års löptid till ränta 3,21 %.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2038.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 159 640	773 562
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 649 660	2 696 215
Finansiella intäkter	0	3
Minskning kortfristiga fordringar	94 574	0
	2 744 234	2 696 218
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 683 663	1 432 275
Finansiella kostnader	571 729	568 912
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 065
Minskning av långfristiga skulder	499 480	168 728
Minskning av kortfristiga skulder	24 945	133 160
	2 779 816	2 310 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 124 058	1 159 640
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-35 582	386 078

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett nytt 3-årigt fast-pris-avtal har tecknats med Mälarenergi AB.

Ett avtal har tecknats med Ambius AB gällande omplantering 3 ggr/år och skötsel av krukväxter i krukorna vid entrén. Avtalet löper under 3 år. Tre runda planteringskär i 4 mm tjock cortenplåt har inköpts från Stålmiljö.

Tömningsfrekvensen av kärnen för plast och papper har ökats från varannan vecka till varje vecka och avtalet med Vafab har reviderats.

Föreningen följer en underhållsplan som revideras kontinuerligt och sträcker sig fram till 2038. Under året har bättre brytskydd monterats på de yttre cykelrumsdörrarna och nya brytskydd monterats på samtliga plåtdörrar på entréplanet. Dörrautomatik har installerats till entrédörren plan 1. Service av balkonginglasningarna har utförts. 2021 planeras utbyte av defekta glas på balkongerna.

Kolfiltren till båda ventilationsaggregaten och frekvensomvandlaren för tilluft till plan 1-8 har bytts ut och rengöring av ozonlådorna har utförts.

Den pump som förser plan 1-9 med värme till elementen har bytts ut och en permanent automatisk avluftningsventil i fördelnings-skåpet i lgh 9:1 har installerats för att avhjälpa problem med luft i systemet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	516	516	516
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 195	7 306	7 344	7 514
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	72	71	49	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	126	81	95
Soliditet (%)	79	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-728	-428	-750	-621
Nettoomsättning (tkr)	2 639	2 652	2 636	2 646

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 505 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 402 251	0	0	64 402 251
Upplåtelseavgifter	59 447 749	0	0	59 447 749
Fond för yttre underhåll	1 199 232	250 000	0	949 232
S:a bundet eget kapital	125 049 232	250 000	0	124 799 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 029 004	-250 000	-427 597	-2 351 407
Årets resultat	-728 360	-728 360	427 597	-427 597
S:a ansamlad förlust	-3 757 364	-978 360	0	-2 779 004
S:a eget kapital	121 291 868	-728 360	0	122 020 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-728 360
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 779 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-3 757 364

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

211 456
-3 545 908

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 639 160	2 651 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 500	44 282
Summa rörelseintäkter		2 649 660	2 696 215
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 509 858	-1 256 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 477	-108 036
Personalkostnader	Not 6	-77 328	-67 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 122 628	-1 122 628
Summa rörelsekostnader		-2 806 291	-2 554 903
RÖRELSERESULTAT		-156 631	141 312
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 729	-568 912
Summa finansiella poster		-571 729	-568 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-728 360	-427 597
ÅRETS RESULTAT		-728 360	-427 597

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	153 081 754	154 204 382
Summa materiella anläggningstillgångar	153 081 754	154 204 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	153 081 754	154 204 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	22 207
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 124 136	1 232 085
Summa kortfristiga fordringar	1 124 136	1 254 292
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 124 136	1 254 292
SUMMA TILLGÅNGAR	154 205 890	155 458 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 850 000	123 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 199 232	949 232
Summa bundet eget kapital		125 049 232	124 799 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 029 004	-2 351 407
Årets resultat		-728 360	-427 597
Summa fritt eget kapital		-3 757 364	-2 779 004
SUMMA EGET KAPITAL		121 291 868	122 020 228
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	30 129 852	32 745 176
Summa långfristiga skulder		30 129 852	32 745 176
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 284 572	168 728
Leverantörsskulder		120 632	106 185
Skatteskulder		0	60 020
Övriga skulder		20 251	19 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	358 715	338 533
Summa kortfristiga skulder		2 784 170	693 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 205 890	155 458 675

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120	120
Porttelefon	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 322 627	2 322 627
Hyror garage moms	307 700	312 924
Avgift andrahandsuthyrning	1 773	2 325
Gästlägenhet	7 000	14 000
Öresutjämning	59	57
	2 639 160	2 651 933

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	22 207
Försäkringsersättning	0	15 475
Återbäring försäkringsbolag	0	1 200
Övriga intäkter	10 500	5 400
	10 500	44 282

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 647	85 000
	Fastighetsskötsel beställning	8 199	12 394
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 636
	Städning enligt beställning	0	5 325
	Mattvätt/Hyrmattor	8 331	6 476
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 975
	Hissbesiktning	4 296	4 183
	Garage/parkering	65 241	38 690
	Gård	21 257	1 394
	Serviceavtal	41 231	40 035
	Förbrukningsmateriel	10 833	17 647
	Teleport/hissanläggning	2 942	2 477
	Störningsjour och larm	3 706	0
	Brandskydd	5 863	2 396
		258 545	222 628
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 588	0
	Gemensamma utrymmen	1 200	0
	Tvättstuga	1 441	309
	Entré/trapphus	881	2 461
	Lås	3 765	4 076
	VVS	6 086	7 798
	Värmeanläggning/undercentral	27 140	0
	Ventilation	21 856	5 803
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 344	0
	Hiss	0	2 589
	Fasad	0	7 141
	Fönster	913	0
	Garage/parkering	10 100	17 801
	Vattenskada	0	21 450
		83 314	69 428
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	32 688	
	Lås	19 186	0
	Installationer	40 263	0
	VVS	0	52 864
	Värmeanläggning	13 302	0
	Ventilation	75 000	0
	Balkonger/altaner	31 017	0
		211 456	52 864
	Taxebundna kostnader		
	El	101 868	103 619
	Värme	323 947	321 335
	Sophämtning/renhållning	80 409	92 891
		506 224	517 845
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 065	29 585
	Samfällighetsavgift	262 551	209 796
	Kabel-TV	85 327	83 961
	Bredband	71 376	70 332
		450 319	393 674
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 509 858	1 256 439

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	1 518
	Tele- och datakommunikation	2 435	2 412
	Revisionsarvode extern revisor	15 038	14 600
	Föreningskostnader	0	5 345
	Styrelseomkostnader	3 495	7 955
	Fritids- och trivselkostnader	300	3 353
	Förvaltningsarvode	61 584	60 648
	Administration	4 975	3 460
	Korttidsinventarier	1 715	3 155
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 590
		96 477	108 036
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 301	55 593
	Sociala kostnader	14 027	12 207
		77 328	67 800
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 111 650	1 111 650
	Förbättringar	10 978	10 978
		1 122 628	1 122 628
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	161 404 780	161 404 780
	Utgående anskaffningsvärde	161 404 780	161 404 780
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 200 398	-6 077 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 122 628	-1 122 628
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 323 026	-7 200 398
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 081 754	154 204 382
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 544 000	28 544 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 600 000	24 600 000
		90 600 000	90 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 600 000	90 600 000
		90 600 000	90 600 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	78	72 445
	Klientmedel hos SBC	1 124 058	1 159 640
		1 124 136	1 232 085

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	949 232	921 692
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-222 460
	Vid årets slut	1 199 232	949 232

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,490 %	2 115 844	7 236 528	2021-11-25
	Swedbank	0,590 %	9 750 000	7 236 528	2023-11-24
	Swedbank	0,810 %	9 750 000	7 236 528	2026-11-25
	Swedbank	0,000 %	0	349 500	Löst
	Swedbank	3,210 %	10 798 580	10 854 820	2022-11-29
	Summa skulder till kreditinstitut		32 414 424	32 913 904	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 284 572	-168 728	
			30 129 852	32 745 176	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 570 784 kronor.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 495 000	37 495 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	63 301	55 593
	Sociala avgifter	14 027	12 214
	Ränta	69 164	81 675
	Avgifter och hyror	206 752	189 051
	Värmeanläggning	5 471	0
		358 715	338 533

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 12 / 13 2021



Kerstin Warnquist
Ordförande



Gun Söderholm
Sekreterare



Lars Eriksson
Fastighetsansvarig



Henrik Kruse
Ledamot

Elisabeth Ljunggren
Tjänstgörande ledamot

(avgick 2021-01)



Örjan Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021



Annelie Finnberg Skoog
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Hamntorget, Västerås, org.nr 769622-2848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Hamntorget, Västerås för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Östra Hamntorget, Västerås för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Västerås den 27 april 2021

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 322 000	2 322 627	2 322 000
Hyror garage moms	307 000	307 700	311 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	1 773	0
Gästlägenhet	9 000	7 000	9 000
Öresutjämning	0	59	0
Fakturerade kostnader	0	0	22 000
Övriga intäkter	0	10 500	0
	2 640 000	2 649 660	2 664 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-89 000	-86 647	-87 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-8 199	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-4 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-8 331	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 296	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-4 000
Garage/parkering	-68 000	-65 241	-40 000
Sopphantering	-6 000	0	-9 000
Gård	-7 000	-21 257	-3 000
Serviceavtal	-42 000	-41 231	-41 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-10 833	-7 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 942	-2 000
Störningsjour och larm	-1 000	-3 706	0
Brandskydd	0	-5 863	0
	-280 000	-258 545	-229 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-2 588	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 200	0
Tvättstuga	0	-1 441	0
Entré/trapphus	0	-881	0
Lås	0	-3 765	0
VVS	0	-6 086	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-27 140	0
Ventilation	0	-21 856	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 344	0
Fönster	0	-913	0
Garage/parkering	0	-10 100	0
	-100 000	-83 314	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-288 000	0	-150 000
Lås	0	-19 186	0
Installationer	0	-40 263	0
Värmeanläggning	0	-13 302	0
Ventilation	0	-75 000	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-32 688	0
Balkonger/altaner	0	-31 017	0
	-288 000	-211 456	-150 000

Taxebundna kostnader			
El	-105 000	-101 868	-115 000
Värme	-340 000	-323 947	-340 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-80 409	-95 000
	-535 000	-506 224	-550 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-31 065	-30 000
Samfällighetsavgift	-252 000	-262 551	-252 000
Kabel-TV	-88 000	-85 327	-88 000
Bredband	-74 000	-71 376	-75 000
	-445 000	-450 319	-445 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	0	-60 000
	0	0	-60 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 225	-2 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 435	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 038	-15 000
Föreningskostnader	-12 000	0	-6 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-3 495	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-300	-6 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 584	-62 000
Förvaltningsarvodena övriga	-2 000	0	0
Administration	-5 000	-4 975	-4 000
Korttidsinventarier	0	-1 715	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-6 000
	-122 000	-96 477	-113 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-63 301	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-14 027	-13 000
	-74 000	-77 328	-68 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 112 000	-1 111 650	-1 112 000
Förbättringar	-11 000	-10 978	-11 000
	-1 123 000	-1 122 628	-1 123 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 967 000	-2 806 291	-2 838 000
RÖRELSERESULTAT	-327 000	-156 631	-174 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-495 000	-571 653	-570 000
Räntekostnader skattekonto	0	-76	0
	-495 000	-571 729	-570 000
RESULTAT	-822 000	-728 360	-744 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

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

KUNDTJÄNST

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

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

