

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Österport 4 i
Västerås

769634-1424

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Mimer 12 i Västerås kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 721 m². Föreningen disponerar över 40 parkeringsplatser varav 26 i garage i gemensamhetsanläggning och 14 parkeringsplatser i parkeringshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det utrymme för källsortering, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städrum, fastighetsförråd samt uthyrningsförråd i källare.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Mimer 5, 6, 7, 8, 9, 10 och 11 (Brf Österport 1, 2, 3, 4 och 5 samt övriga fastighetsägare i kvarteret).

Gemensamhetsanläggning Mimer GA:1 omfattar väg. Från och med tillträdesdagen svarar föreningen för de på fastigheten belöpande kostnaderna för denna gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning avser kör- och gångytor, grönytor, belysning, dagvattenledningar med brunnar samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer att debiteras en särskild ersättning om 130 000 kr per år i enlighet med paragraf 8 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Gemensamhetsanläggning som avser garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom bl.a port inklusive automatik, belysning och kommunikationsyta tillsammans med kvarvarande område av fastigheten Mimer 7. Föreningen kommer att debiteras en särskild ersättning om 30 000 kr per år i enlighet med paragraf 8 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende ledningar för VA, el, fiber mm inom föreningens hus. I föreningens fastighet finns även upplåtet servitut avseende parkeringsplats HKP till förmån för fastigheten Mimer 9 (Brf Österport 1).

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är 639 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 39,14 kr/ m³.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garage) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 oktober 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2023.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat hyresavtal med ABB AB Real Estate avseende 14 parkeringsplatser i garage. Avtalet gäller till den 22 maj 2034.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 700 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 232 180 000 kr.

Under året har tio (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 97 (96).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

Marie Karlsson	Ledamot
Torvald Bergwall	Ledamot
Maria Elfkvist	Ledamot
Christian Vikström	Ledamot
Per Martin	Suppleant

Dennis Myrén har avgått ur styrelsen under året.

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

Styrelsen har under året hållit nio (fyra) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Niklas Malmgren

Sara Andersson Suppleant
Deloitte AB

Valberedning

Tommy Eriksson Samman kallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 mars 2018.

Flerårsöversikt

	2020	2019
Resultat enligt resultaträkningen tkr	92	128
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1503</u>	<u>0</u>
Resultat exkl avskrivningar tkr	1595	128
Årets amortering tkr	<u>-1700</u>	<u>-0</u>
Årets likvidöverskott tkr	-105	128

Nyckeltal

	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 768	128
Resultat efter finansiella poster, tkr	92	128
Soliditet, %	75,04	74,60
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 862	49 180
Lån per kvm boarea, kr	11 968	12 338
Genomsnittlig skuldränta, %	0,62	0,61
Fastighetens belåningsgrad, %	24,50	25,10

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 914 000	70 016 000			127 958
Disposition av föregående års resultat:			36 862	91 096	-127 958
Årets resultat					92 251
Belopp vid årets utgång	103 914 000	70 016 000	36 862	91 096	92 251

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	91 096
Årets vinst	92 251
	183 347

Disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	141 630
i ny räkning överföres	41 717
	183 347

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkningen för 2019 speglar perioden från månadskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 oktober t.o.m. den 31 december 2019.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 768 019	127 958
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 768 019	127 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 128 223	0
Övriga externa kostnader	4	-650 293	0
Personalkostnader	5	-36 851	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 502 772	0
Summa rörelsekostnader		-3 318 139	0
Rörelseresultat		449 880	127 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 070	0
Summa finansiella poster		-357 629	0
Resultat efter finansiella poster		92 251	127 958
Resultat före skatt		92 251	127 958
Årets resultat		92 251	127 958

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	230 677 228	232 180 000
Summa materiella anläggningstillgångar		230 677 228	232 180 000
Summa anläggningstillgångar		230 677 228	232 180 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		700	22 776
Övriga fordringar	7	1 297 569	1 069 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	116 392	40 569
Summa kortfristiga fordringar		1 414 661	1 132 969
Summa omsättningstillgångar		1 414 661	1 132 969
SUMMA TILLGÅNGAR		232 091 889	233 312 969

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 930 000	173 930 000
Fond för yttre underhåll		36 862	0
Summa bundet eget kapital		173 966 862	173 930 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 096	0
Årets resultat		92 251	127 958
Summa fritt eget kapital		183 347	127 958
Summa eget kapital		174 150 209	174 057 958
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	36 830 000	56 550 000
Summa långfristiga skulder		36 830 000	56 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 720 000	1 700 000
Leverantörsskulder		63 034	0
Skuld till Entreprenör	10	391 207	458 257
Skatteskulder		29 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	908 339	546 754
Summa kortfristiga skulder		21 111 680	2 705 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 091 889	233 312 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 017 754	0
Tillvalsavgifter	184 800	0
Varmvatten	62 608	0
Hysesintäkter övriga objekt	37 043	0
Hyror garage och parkeringsplatser	426 517	0
Vidarefakturerering, lev.fakturor	4 412	0
Övriga vidarefakturerade kostnader	34 862	0
Övriga sidoontäkter	0	127 958
Öres- och kronutjämning	23	0
	3 768 019	127 958

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 707	0
Städ utöver avtal	2 072	0
Parkerings tjänst	21 370	0
Reparation/underhåll av garage/p-platser	510	0
Reparation av gemensamma utrymmen	3 642	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	182 108	0
Värme	446 923	0
	87 178	
Avfallshantering	142 318	0
Fastighetsförsäkringar	24 224	0
Digitala tjänster	182 071	0
Fastighetsskatt	29 100	0
	1 128 223	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hyra garage/parkering	20 459	0
Serviceavtal	17 077	0
Gemensamhetsanläggning	170 000	0
Förbrukningsinventarier	42 076	0
Inkasso och KFM-avgifter	2 880	0
Revisionsarvoden	17 500	0
Möteskostnad	3 600	0
Grundavtal, ekonomisk förvaltning	85 000	0
Grundavtal, teknisk förvaltning	275 000	0
IT-tjänster	1 990	0
Mätningkostnader	9 371	0
Bankkostnader	1 460	0
Övriga externa kostnader	3 880	0
	650 293	0

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	26 712	0
Sociala avgifter på arvoden	10 139	0
	36 851	0

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 318 665	0
Inköp	0	137 380 000
Omklassificeringar	11 013 743	31 938 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 332 408	169 318 665
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 502 772	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 502 772	0
Utgående redovisat värde	178 829 636	169 318 665
Taxeringsvärden byggnader	77 910 000	15 285 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	100 310 000	37 685 000
Bokfört värde byggnader	178 829 636	169 318 665
Bokfört värde mark	51 847 592	62 861 335
	230 677 228	232 180 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	1 297 217	1 069 624
	1 297 217	1 069 624

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Varmvatten	32 652	25 681
Telia	10 024	580
Försäkring	4 329	10 205
Väderprognosstyrning	9 807	4 103
Parkering	24 718	0
Fodran GA	34 862	0
	116 392	40 569

Not 9 Långfristiga skulder

År	2020-12-31
Nästa års amortering	1 000 000
Nästa års omförhandlade lån	18 720 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	19 720 000
Summa långfristig del av föreningens lån	37 830 000
Summa skuld till kreditinstitut	56 550 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,50	2021-01-30	18 720 000	19 420 000
Stadshypotek	0,60	2024-09-30	18 910 000	19 410 000
Stadshypotek	0,74	2027-09-30	18 920 000	19 420 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 720 000	-1 700 000
			36 830 000	56 550 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Skulder till kreditinstitut som förfaller efter fem år beräknas uppgå till 48 050 000 kr.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till entreprenör JM AB	391 207	458 257
	391 207	458 257

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	57 845	76 765
Upplupen kostnad el	15 428	37 678
Upplupen kostnad fjärrvärme	41 735	84 991
Upplupet kostnad vatten	8 033	16 881
Upplupet kostnad GA	170 000	0
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	275 000	0
Upplupet styrelsearvode	23 650	9 231
Upplupet revisionsarvode	16 000	31 000
Övriga upplupna kostnader	16 110	37 231
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	284 538	252 977
	908 339	546 754

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	58 250 000	58 250 000
	58 250 000	58 250 000

Västerås den 2021

Marie Karlsson
Ledamot

Torvald Bergwall
Ledamot

Maria Elfvist
Ledamot

Christian Vikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021

Deloitte AB

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Verification

Transaction ID	SJw68DfK_-Sy_a8DzF_
Document	ÅR 2020 Brf Österport 4.pdf
Pages	14
Sent by	Vanja Henriksson

Signing parties

Torvald Bergwall	torvaldbergwall@icloud.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Maria Elfkvist	maria.elfkvist@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Christian Vikström	christianvikstrom1@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marie Karlsson	marie_karlsson37@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Niklas Malmgren	nmalmgren@deloitte.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to torvaldbergwall@icloud.com

2021-05-19 12:23:25 CEST,

Clicked invitation link Torvald Bergwall

Amazon CloudFront,2021-05-19 12:24:31 CEST,IP address: 81.233.198.62

Document signed by TORVALD BERGWALL

Birth date: 11/09/1946,2021-05-19 12:30:59 CEST,

E-mail invitation sent to maria.elfkvist@gmail.com

2021-05-19 12:31:01 CEST,

Clicked invitation link Maria Elfkvist

Amazon CloudFront,2021-05-19 13:15:52 CEST,IP address: 90.227.69.164

Document signed by MARIA ELFKVIST

Birth date: 19/06/1961,2021-05-19 13:19:05 CEST,

E-mail invitation sent to christianvikstrom1@gmail.com

2021-05-19 13:19:07 CEST,

Clicked invitation link Christian Vikström

Amazon CloudFront,2021-05-19 13:34:56 CEST,IP address: 213.66.250.24

Document signed by Christian Valsöe Vikström

Birth date: 07/11/1950,2021-05-19 13:41:51 CEST,

E-mail invitation sent to marie_karlsson37@hotmail.com

2021-05-19 13:41:52 CEST,

Clicked invitation link Marie Karlsson

Amazon CloudFront,2021-05-19 13:47:16 CEST,IP address: 81.233.197.193

Document signed by MARIE KARLSSON

Birth date: 28/04/1963,2021-05-21 09:16:22 CEST,

E-mail invitation sent to nmalmgren@deloitte.se

2021-05-21 09:16:23 CEST,

Clicked invitation link Niklas Malmgren

Amazon CloudFront,2021-05-21 10:27:19 CEST,IP address: 10.86.42.57

Document signed by Gösta Niklas Malmgren

Birth date: 03/10/1966,2021-05-21 10:28:13 CEST,

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

