

Bostadsrättsföreningen Österport 1
Org nr 769616-5732

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österport 1 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift 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 har den 27 augusti 2014 förvärvat fastigheten Mimer 9 i Västerås kommun. Lagfart erhöles 27 augusti 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 132 m². Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser i parkeringshus inom fastigheten Mimer 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum, 2 hissar, trapphus och cykelrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Mimer GA 1 omfattar väg. Föreningen är även med i en gemensamhetsanläggning som omfattar soprum samt gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångtor, grönytor, belysning, dagvattenledningar med brunnar samt eventuella andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 90 000 kronor per år respektive 10 000 kr per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet för gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångtor, grönytor, belysning och dagvattenledningar med brunnar respektive soprum. Föreningen kommer från och med tillträdesdagen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen Mimer GA 1.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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 2015 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

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.

Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 715 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, och hisservice. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2 september 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2 september 2014.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 825 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 10.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2016. följande utseende:

Anskaffningskostnad	113 200 000	Lån	33 280 000
		Insatser	44 922 000
		Upplåtelseavgifter	34 998 000
	<u>113 200 000</u>		<u>113 200 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 113 200 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har nio (fyra) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 18 december 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2016 haft följande sammansättning:

Fredrik Holmström	Ledamot	Ordförande
Linda Höglund	Ledamot	
Ann-Katrin Fundberg	Ledamot	
Stephan Pettersson	Ledamot	
Ken Huynh	Ledamot	
Kjell Owén	Suppleant	
Linn Ryding	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Eric Wilsson, Bengt Håkansson, Sten Palmgren och Bengt Nilsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tolv (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anna Sundholm	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Valberedning

Jesper Songer	Sammanställande
Jessica Twetman	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	489
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>550</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 039
Årets amorteringar tkr	<u>-825</u>
Årets likviditetsförändring tkr	214

Nyckeltal

		<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	2 518
Resultat efter finansiella poster	tkr	489
Soliditet	%	71
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	35 967
Lån per kvm boarea	kr	10 362
Genomsnittlig skuldränta	%	1
Fastighetens belåningsgrad	%	29

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	78 030 000	-	0
Ökning av medlemsinsatser	1 890 000		
Omklassificering	-34 998 000	34 998 000	
Årets resultat			489 411
Belopp vid årets utgång	44 922 000	34 998 000	489 411

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 489 411

Totalt

489 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)

93 960

Balanseras i ny räkning

395 451

Totalt

489 411

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	2 517 558
Summa rörelseintäkter		2 517 558
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	3	-630 390
Övriga externa kostnader	4	-387 761
Personalkostnader	5	-70 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 000
Summa rörelsekostnader		-1 639 077
<i>Rörelseresultat</i>		<i>878 481</i>
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 019
Räntekostnader		-390 089
Summa finansiella poster		-389 070
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>489 411</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>489 411</i>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	112 650 000	0
Pågående nyanläggningar	8	0	104 155 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>112 650 000</u>	<u>104 155 000</u>
Summa anläggningstillgångar		112 650 000	104 155 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra fordringar		33	0
Övriga fordringar	9	513 518	600 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 538	18 188
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>580 089</u>	<u>618 869</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	7 155 500
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>7 155 500</u>
Summa omsättningstillgångar		580 089	7 774 369
Summa tillgångar		113 230 089	111 929 369

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 920 000	78 030 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 920 000</u>	<u>78 030 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		489 411	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>489 411</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		80 409 411	78 030 000
		—	—
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 355 000	32 455 000
Summa långfristiga skulder		31 355 000	32 455 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 100 000	825 000
Leverantörsskulder		39 153	0
Övriga skulder	12	3 264	427 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323 261	192 184
Summa kortfristiga skulder		1 465 678	1 444 369
Summa eget kapital och skulder		113 230 089	111 929 369

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella 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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningen påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningsprinciper 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 129 856
Hyror parkering	204 000
Vattenavgifter	78 323
Telefoni, bredband, TV	108 460
Övriga intäkter	1 130
	<hr/>
Brutto	2 521 769
Hyresförluster vakanser bostäder	-2 211
Hyresförluster vakanser parkering	-2 000
Summa nettoomsättning	<u>2 517 558</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	100 000
Reparationer, löpande underhåll	9 083
Elavgifter	113 707
Uppvärmning	137 289
Vatten och avlopp	46 898
Renhållning	94 532
Försäkringar	16 360
IT-kommunikation & TV	99 607
Övriga fastighetskostnader	12 914
	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>630 390</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Hyra av lokal	93 499
Entreprenören enligt avtal	198 036
Kommunikation	2 335
Revision	20 250
Föreningsmöten	7 813
Ekonomisk och administrativ förvaltning	60 000
Övriga förvaltningskostnader	900
Övriga externa kostnader	4 929
Summa övriga externa kostnader	387 762

Not 5 Personalkostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	52 700
Sociala kostnader	18 226
Summa arvoden, personalkostnader	<u>70 926</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 019
Summa finansiella intäkter	<u>1 019</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering	88 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-550 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 000	0
Utgående planenligt värde	<u>87 450 000</u>	<u>0</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering	25 200 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	25 200 000	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>112 650 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	0
Taxeringsvärde mark	12 600 000	0
	<hr/>	<hr/>
	56 600 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 600 000	0
	<hr/>	<hr/>
	56 600 000	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	104 155 000	26 000 000
Lyft	9 045 000	78 155 000
- Omklassificeringar m m	-113 200 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	104 155 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>104 155 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	11	11
Upplupna vattenavgifter	28 967	0
Klientmedelskonto MBF	484 540	600 670
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>513 518</u>	<u>600 681</u>

Not 10 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	1,71 %	2020-12-22	10 950 000
Swedbank Hypotek	1,13 %	2018-12-20	10 930 000
Swedbank Hypotek	0,97 %	2018-12-20	10 575 000
Summa:			32 455 000
Avgår kortfristig del			-1 100 000
Summa skulder till kreditinstitut			31 355 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			26 955 000

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</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	<u>33 280 000</u>	<u>33 280 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skuld entreprenör	3 264	427 185
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 264</u>	<u>427 185</u>

Västerås _____ - ____ - ____

Fredrik Holmström
Ordförande

Linda Höglund
Ledamot

Ann-Katrin Fundberg
Ledamot

Stephen Pettersson
Ledamot

Ken Huynh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Deloitte AB

Anna Sundholm
Auktoriserad revisor