

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Österport 1

769628-9631

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österport 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen 2020-03-24.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Örebro Gaslyktan 4 som består av 73 st lägenheter samt 1 lokal där det bedrivs förskola. Fastigheten är också ansluten till en vägsamfällighet som syftar till att sköta om vägen och ytorna kring den egna fastigheten samt andra fastigheter i närområdet.

Underhållsplan

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan ännu. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med ekonomisk plan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
73	Lägenheter	4 540
1	Lokaler	854

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är det första verksamhetsåret med fullständiga intäkter och kostnader. Resultatet visar ett underskott på 956 885 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande balans- och resultaträkning samt noter. Dotterbolaget som föreningen förvärvade i samband med fastighetsköpet har likviderats under året. Föreningen har en innehållen skuld till PEAB på 525 tkr för avhjälpande av dräneringskostnaden.

Årsavgifter

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna sedan inflytt.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 180	1 523	0	0
Resultat efter finansiella poster	-957	-323	-111	0
Balansomslutning	233 603	252 489	182 345	66 221
Soliditet (%)	66,9	62,3	-0,1	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 680 000		-110 913	-323 443	157 245 644
Disposition av föregående års resultat:					
Årets avs till yttre fond		190 000	-190 000	323 443	0
Årets resultat				-956 885	-956 885
Belopp vid årets utgång	157 680 000	190 000	-624 356	-956 885	156 288 759

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-434 356
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-190 000
årets förlust	-956 885
	-1 581 241
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 581 241
	-1 581 241

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 179 533	1 522 571
Övriga intäkter		405 399	609 478
		4 584 932	2 132 049
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 029 107	-1 152 381
Övriga kostnader		-208 494	-240 800
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 562 447	-854 827
		-4 800 048	-2 248 008
Rörelseresultat		-215 116	-115 959
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	36 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 770	-243 984
		-741 770	-207 484
Resultat efter finansiella poster		-956 886	-323 443
Resultat före skatt		-956 886	-323 443
Årets resultat		-956 885	-323 443

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	231 293 520	233 833 380
Inventarier, verktyg och installationer	6	82 142	104 729
		231 375 662	233 938 109
Summa anläggningstillgångar		231 375 662	233 938 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 105	427 989
Övriga fordringar		404 704	6 061 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	123 467	27 474
		530 276	6 516 841
<i>Kassa och bank</i>		1 696 944	12 033 763
Summa omsättningstillgångar		2 227 220	18 550 604
SUMMA TILLGÅNGAR		233 602 882	252 488 713

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 680 000	157 680 000
Fond för yttre underhåll		190 000	0
		157 870 000	157 680 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-624 356	-110 912
Årets resultat		-956 885	-323 443
		-1 581 241	-434 355
Summa eget kapital		156 288 759	157 245 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8		
	9	75 267 500	76 037 500
Summa långfristiga skulder		75 267 500	76 037 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		770 000	962 500
Leverantörsskulder		751 647	5 620 361
Aktuella skatteskulder		89 108	178 216
Övriga skulder		138 885	3 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	296 983	12 440 534
Summa kortfristiga skulder		2 046 623	19 205 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 602 882	252 488 713

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,41 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Föreningen förvärvade fastigheten genom sk bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 29 500 000 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då en avyttring av fastigheten inte bedöms sannolik inom överskådlig tid redovisas ingen skatteskuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 224 524	718 446
Hyror lokaler	1 929 900	804 125
Övriga intäkter	25 109	0
	4 179 533	1 522 571

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	401 133	78 359
Fastighetsel	394 430	97 334
Vatten	182 299	41 268
Taxebundna kostnader	89 108	-89 108
Fastighetsskötsel	369 681	269 756
Övriga kostnader	592 456	754 772
	2 029 107	1 152 381

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	0	36 500
	0	36 500

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 680 000	55 000 000
Omklassificeringar	0	179 680 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 680 000	234 680 000
Ingående avskrivningar	-846 620	0
Årets avskrivningar	-2 539 860	-846 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 386 480	-846 620
Utgående redovisat värde	231 293 520	233 833 380
Bokfört värde byggnader	176 293 520	178 833 380
Bokfört värde mark	55 000 000	55 000 000
	231 293 520	233 833 380

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 936	0
Inköp	0	112 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 936	112 936
Ingående avskrivningar	-8 207	0
Årets avskrivningar	-22 587	-8 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 794	-8 207
Utgående redovisat värde	82 142	104 729

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	27 906	27 474
Bredband	20 940	0
TV	16 717	0
Brandlarm förskola	5 666	0
Serviceavtal energioptimering	1 875	0
Ej fakturerad gemensam sophämtning	50 363	0
	123 467	27 474

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	72 187 500	72 957 500
	72 187 500	72 957 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,910	2023-09-01	25 675 000	26 000 000
Stadshypotek	0,950	2024-09-01	25 181 250	25 500 000
Stadshypotek	1,040	2025-09-01	25 181 250	25 500 000
			76 037 500	77 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			770 000	962 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	0	243 883
Förskotts fakturerade årsavgifter och hyror	161 057	822 591
Upplupet arvode bokföring, bokslut och revision	30 000	30 000
Upplupen kostnad byggnation	0	11 344 060
Upplupen kostnad el	34 524	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	71 401	0
	296 982	12 440 534

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	163 000 000	163 000 000
	163 000 000	163 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser. 

Örebro 2022-06-09



Anders Rutqvist
Ordförande

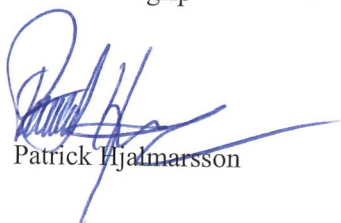


Niclas Tingdal



Isabella Elvgrip

Lee Lemelius



Patrick Hjalmarsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 - 2022



Charlotta Ekman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österport 1
Org.nr. 769628-9631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österport 1 för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:


- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Österport 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 10/6 2022



Charlotta Ekman

Auktoriserad revisor