



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Hamntorget, Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Magasinet 3	2012	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 505 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Fallgren	Ordförande
Gun Söderholm	Kassör
Lena Rundblom	Sekreterare
Bert-Olof Rasmusson	Ledamot
Elisabeth Ljunggren	Ledamot
Sebastian Hamlin	Suppleant

Valberedning

Kerstin Warnquist

Teija Riihimäki

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Annelie Finnberg Skoog Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2013	●	Porttelefon - uppgradering Skalskydd - installation av RCO-läsare
2013-2020	●	Dörrautomatik - installation/uppgradering
2014	●	Väggar och dörrar i entré och gång till garage - målning Hissar - översyn/uppgradering
2015	●	Miljörum - fogfritt golv
2015-2020	●	Skalskydd - installation av brytskydd på dörrar
2016	●	Källarförrådsgångar - målning av golv
2017	●	Garage - byte till LED-belysning - via Magasinet Samfällighetsförening
2018	●	Energideklaration Brandskydd - byte av brandvarnare i alla lägenheter Entré - montering av skylt Östra Hamntorget Hissar - installation av RCO-läsare plan 0 och 1
2018-2022	●	Garage - installation av 15 laddboxar - via Magasinet Samfällighetsförening
2019	●	Entréer och utomhustrappa - montering av övervakningskameror Stamspolning
2020	●	Lekplats - montering av grind - via Magasinet Samfällighetsförening Ventilation plan 1-8 - byte av frekvensomvandlare och kolfilterpatroner Värme plan 1-9 - byte av pump
2020-2021	●	Balkonger - service av inglasningar och byte av defekta glas

- 2020-2022** ● Planteringar vid entrén och vid grinden
- 2021** ● Tak - rengöring
Föreningsarkiv - byte till ståldörr
- 2022** ● Fastighet - byte till LED-belysning
Utomhustrappa - montering av grind
- 2023** ● Hjärtstartare till entrén
Brandskydd gästlägenhet - montering av brandsläckare och brandstege
Ventilation - rensning av ventilationskanaler och byte av kolfilterpatroner
Spiskåpor - utbyte av defekta spiskåpor efter anmärkning vid OVK
Hissar - uppgradering av nödtelefoner
- 2024** ● Spiskåpor - utbyte av defekta spiskåpor efter anmärkning vid OVK
Stamspolning
OVK
Byte av ozonrenare i miljörummet
- 2025** ● Tvätt av delar av fasaden
Innertak med inbyggda spotlights i entrén utanför hissarna
Nya postboxar och anslagstavlor
Målning av väggar i entré och sluss, av hisspartiet i entrén och två ståldörrar
Byte av ventilställdon till varmvattnet plan O-9
Laddskåp för elcykelbatterier
Vindskydd till entrédörren på plan 1

Planerade underhåll

- 2026** ● Nya kolfilterpatroner (byts vart 3:e år)
Ny porttelefon med kamera

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och Administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elhandel	Eskilstuna Energi och Miljö AB
Elnät och Fjärrvärme	Mälarenergi AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa Försäkring
Fastighetsskötsel och SBA	Mark Fastighet Mälardalen AB
Finansiering	Swedbank AB
Hissar Service och Besiktning	Kone AB och Kiwa Inspecta AB
Hymatta	Bergslagens Mattleasing AB
Kabel-TV, Bredband 100/10 och IP-telefoni	Tele2 AB
Krukväxter Plantering och Skötsel	Ambius AB
Lås och Passagesystem	Låscenter Västerås AB och Newsafe Sweden AB
Revision	Ernst och Young AB
Sophantering	VafabMiljö Kommunalförbund

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Magasinet Samfällighetsförening, med en andel på 63%.

Samfälligheten förvaltar vattenförsörjning, värmeanläggning, solvärmeanläggning, garage/parkeringsplatser och utemiljö (gräsmattor, planteringar, grillplats, lekplats).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bytt redovisningsmetod från K2 till K3 vilket fått till följd att avskrivningarna ökat med cirka 900 000 kr vilket i sin tur föranlett att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt betydligt större negativt resultat än föregående år.

I slutet av året sattes två lån om; det ena på 3 år till en ränta på 2,76 % och det andra på 2 år till en ränta på 2,47 %. Lånen hade tidigare räntesatser på 4,31 % respektive 3,78 %.

Amorteringar på totalt 1 185 940 kr har skett för att sänka föreningens skuldsättning och räntekostnader samt minska föreningens räntekänslighet. Till följd av amorteringarna har föreningens kassa och likviditet i år minskat vilket dock bedöms vara tillfälligt då likviditeten de kommande åren kommer att vara positiv enligt styrelsens 10-åriga likviditetsbudget. Amorteringar utöver plan planeras även kommande år för att skapa utrymme för att i framtiden ta nya lån för att finansiera kommande underhållsåtgärder.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ingen förändring av avtal har skett under året.

Övriga uppgifter

Entrén har genomgått en uppfräschning med målning av väggarna och hisspartiet, byte av postboxar och anslagstavlor, borttagning av takgaller, montering av innertak med spotlights utanför hissarna och uppsättning av tavlor med foton från gamla hamnen. Dessutom har tidigare hyrmattor bytts ut till en logomatta med text Östra Hamntorget och de nya postboxarna har fått en inramning i hårdvaxad ek och bänken i ek vid elementet har slipats och behandlats med hårdvax.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 717 345	3 377 445	2 932 406	2 712 515
Resultat efter fin. poster	-1 346 597	-534 280	-813 058	-882 291
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	1 460 582	1 496 232	1 339 147	1 392 374
Taxeringsvärde	136 000 000	125 000 000	125 000 000	125 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	668	557	516
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	89,1	85,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 723	6 987	7 075	7 120
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 723	6 987	7 075	7 120
Sparande / kvm totalyta, kr	212	168	118	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	32	21	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	111	83	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	143	104	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	3,13	2,09	-
Räntekänslighet (%)	9,15	10,46	12,71	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi och har upprättat en flerårsbudget och en likviditetsbudget som sträcker sig till och med 2037. Styrelsens mål är att föreningen ska vara välskött både på kort och lång sikt, att dagens medlemmar betalar för dagens förslitning av fastigheten och att framtida medlemmar inte belastas med kostnader för historiskt underhåll. Föreningens underhållsplan för 2025-2074 har anpassats till K3 och utgifterna för underhåll och investeringar bedöms nu uppgå till i snitt totalt cirka 1 388 000 kr (varav investeringar 1 248 000 kr och underhåll 140 000 kr) per år vilket motsvarar 308 kr/kvm boyta.

För att uppnå detta sparande och över tid minska föreningens underskott och skuldsättning kommer fortsatta avgiftshöjningar att vara nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	64 402 251	-	-	64 402 251
Upplåtelseavgifter	59 447 749	-	-	59 447 749
Fond, yttre underhåll	1 496 232	-175 650	140 000	1 460 582
Balanserat resultat	-6 380 615	-358 630	-140 000	-6 879 245
Årets resultat	-534 280	534 280	-1 346 597	-1 346 597
Eget kapital	118 431 337	0	-1 346 597	117 084 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 739 245
Årets resultat	-1 346 597
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
Totalt	-8 225 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	287 522
Balanseras i ny räkning	-7 938 320

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 717 343	3 377 445
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 203
Summa rörelseintäkter		3 717 343	3 378 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 943 573	-1 609 844
Övriga externa kostnader	9	-186 909	-175 008
Personalkostnader	10	-82 831	-64 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 019 207	-1 115 112
Summa rörelsekostnader		-4 232 520	-2 964 599
RÖRELSERESULTAT		-515 176	414 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 707	43 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-859 127	-991 426
Summa finansiella poster		-831 420	-948 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 346 597	-534 280
ÅRETS RESULTAT		-1 346 597	-534 280

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	146 577 520	148 595 296
Maskiner och inventarier	13	55 860	0
Summa materiella anläggningstillgångar		146 633 380	148 595 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 633 380	148 595 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	524
Övriga fordringar	14	424 996	759 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	121 712	97 874
Summa kortfristiga fordringar		546 708	858 179
Kassa och bank			
Kassa och bank		900 924	1 161 845
Summa kassa och bank		900 924	1 161 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 447 632	2 020 024
SUMMA TILLGÅNGAR		148 081 012	150 615 320

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 850 000	123 850 000
Fond för yttre underhåll		1 460 582	1 496 232
Summa bundet eget kapital		125 310 582	125 346 232
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 879 245	-6 380 615
Årets resultat		-1 346 597	-534 280
Summa ansamlad förlust		-8 225 842	-6 914 895
SUMMA EGET KAPITAL		117 084 740	118 431 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 676 548	15 574 964
Summa långfristiga skulder		20 676 548	15 574 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 612 536	15 900 060
Leverantörsskulder		144 842	200 352
Övriga kortfristiga skulder		33 008	29 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	529 338	478 845
Summa kortfristiga skulder		10 319 724	16 609 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 081 012	150 615 320

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-515 176	414 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 019 207	1 115 112
	1 504 031	1 529 161
Erhållen ränta	27 707	47 764
Erlagd ränta	-859 127	-1 009 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	672 610	567 925
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 883	-62 974
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 771	40 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 956	545 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-57 291	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 291	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 185 940	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 185 940	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-604 275	145 641
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 921 150	1 775 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 316 875	1 921 150

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östra Hamntorget, Västerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	5,32 %
Fasader	3,35 %
Balkonger	1,92 %
Fönster	1,92 %
Stamledningar VA	2,44 %
Styr & övervakning	7,53 %
Ventilation	5,32 %
El	2,44 %
Hissar	4,11 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 311 148	3 005 099
Hysesintäkter garage	281 270	270 380
Hysesintäkter garage, moms	18 500	19 320
Hysesintäkter p-plats	3 250	4 200
Fast tillägg elbilsaddning	17 800	29 600
Elintäkter laddstolpe moms	63 495	20 770
Övernattnings-/gästlägenhet	10 250	11 750
Pantsättningsavgift	1 764	2 579
Överlåtelseavgift	2 058	8 598
Administrativ avgift	245	147
Andrahandsuthyrning	7 565	5 002
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	3 717 343	3 377 445

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 203
Summa	0	1 203

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	98 188	94 649
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 671	9 869
Städning utöver avtal	11 231	6 750
Hissbesiktning	5 399	5 126
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 000
Brandskydd	10 169	0
Gårdkostnader	13 495	8 224
Gemensamma utrymmen	2 800	1 124
Sopphantering	7 031	8 156
Garage/parkering	88 592	29 333
Serviceavtal	56 929	54 426
Mattvätt/Hyrmattor	8 369	7 392
Förbrukningsmaterial	4 071	5 079
Summa	313 944	262 128

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 255	11 615
Dörrar och lås/porttele	13 754	0
VVS	31 386	3 431
Ventilation	3 709	0
Hissar	3 180	0
Balkonger/altaner	0	22 291
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 475
Summa	60 284	38 812

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	186 647	0
VVS	0	54 125
Ventilation	0	121 525
Fasader	76 500	0
Mark/gård/utemiljö	24 375	0
Summa	287 522	175 650

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	122 836	143 373
Uppvärmning	487 313	500 841
Sophämtning/renhållning	79 803	73 774
Summa	689 952	717 988

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 080	34 209
Kabel-TV	100 328	74 097
Bredband	78 640	62 098
Samfällighetsavgifter	374 823	244 862
Summa	591 871	415 266

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 107
Tele- och datakommunikation	6 397	5 916
Revisionsarvoden extern revisor	24 700	48 750
Styrelseomkostnader	5 070	5 360
Fritids och trivselkostnader	3 702	2 935
Föreningskostnader	11 709	14 111
Förvaltningsarvode enl avtal	71 844	68 940
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	1 764	5 160
Korttidsinventarier	31 558	0
Administration	4 473	7 205
Konsultkostnader	14 988	7 500
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Summa	186 909	175 008

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 600	54 550
Arbetsgivaravgifter	10 231	10 085
Summa	82 831	64 635

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	859 127	991 021
Dröjsmålsränta	0	393
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	12
Summa	859 127	991 426

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 404 780	161 404 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 404 780	161 404 780
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 809 484	-11 694 372
Årets avskrivning	-2 017 776	-1 115 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 827 260	-12 809 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 577 520	148 595 296
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 544 000</i>	<i>28 544 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	29 000 000
Summa	136 000 000	125 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	57 291	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 291	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 431	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 431	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 860	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	483	476
Momsavräkning	8 562	0
Transaktionskonto	412 331	380 950
Borgo räntekonto	3 620	378 355
Summa	424 996	759 781

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 323	40 396
Förutbet försäkr premier	32 349	13 390
Förutbet kabel-TV	25 365	25 082
Förutbet bredband	17 015	16 807
Upplupna intäkter	6 660	2 199
Summa	121 712	97 874

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-11-24	2,76 %	8 568 780	9 525 024
Swedbank	2026-11-25	0,81 %	9 468 780	9 525 024
Swedbank	2027-11-25	2,75 %	6 106 184	6 137 456
Swedbank	2027-10-25	2,47 %	6 145 340	6 287 520
Summa			30 289 084	31 475 024
Varav kortfristig del			9 612 536	15 900 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 289 084 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	401	34 801
Uppl kostn el	12 148	11 390
Uppl kostnad Värme	55 625	55 062
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	104 384	74 785
Uppl kostnad Sophämtning	416	69
Förutbet hyror/avgifter	331 364	302 738
Summa	529 338	478 845

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 495 000	37 495 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Anders Fallgren
Ordförande

Gun Söderholm
Kassör

Lena Rundblom
Sekreterare

Bert-Olof Rasmusson
Ledamot

Elisabeth Ljunggren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.03.2026 09:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2026 16:40

DOCUMENT ID:

SJbldH_dYbg

ENVELOPE ID:

HkruSO_FZg-SJbldH_dYbg

DOCUMENT NAME:

Brf Östra Hamntornet, Västerås, 769622-2848 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5e1c2605e905b7837b95d4add5bdf5c71d12e34214599
1ce2d1dbf60e6838ee36834c560d64f7f02c55a405ab4a
c97201fde0dd81b262f6f1db0db72bf1b1442

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUN SÖDERHOLM gun.soederholm@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 16:45 06.03.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.47.135
2. Anders Åke Fallgren a.fallgren58@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 16:49 06.03.2026 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.238
3. ANNA LENA RUNDBLOM lena.rundblom@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 17:46 06.03.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.38.224
4. ELISABETH LJUNGGREN a.e.ljunggren@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 19:55 06.03.2026 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.41.16
5. Bert-Olof Rasmusson bert.rasmusson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 11:01 07.03.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.54.42
6. ANNELIE FINNBERG SKOOG annelie.finnberg.skoog@se.ey.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 09:36 08.03.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.135.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om 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 Hamntornet, Västerås för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 tryggt sätt.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.03.2026 09:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.03.2026 16:40

DOCUMENT ID:

B1LuBudtbl

ENVELOPE ID:

S1LB_rddKZg-B1LuBudtbl

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse Brf Östra Hamntor-net.pdf

2 pages

SHA-512:

1da4f11022b17dabb1b4cc91a19592ba059805a87199a

5d05219437f2f920560aa00ab9a7a1d0197bcecb3bf77

1f68e51a3b1734f35c59c479857ef79fb3bc6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELIE FINNBERG SKOOG	Signed	08.03.2026 09:37	eID	Swedish BankID
annelie.finnberg.skoog@seey.com	Authenticated	08.03.2026 09:36	Low	IP: 37.123.135.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed