



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tullplatsen 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tullplatsen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjötullen. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar två restauranger och yttre parkeringsytor.

Styrelsen

Lars Svensson	Ordförande
Lars Fogelberg	Ledamot
Mikael Källman	Ledamot
Sven Olof Pettersson	Ledamot
Janke Sörbrand	Ledamot
Jessica Åström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Johansson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------------	------------------	---------------

Valberedning

Tola Jonsson
Ulla Tamm
Agneta Wedelmalm

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjötullen 8	2002	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

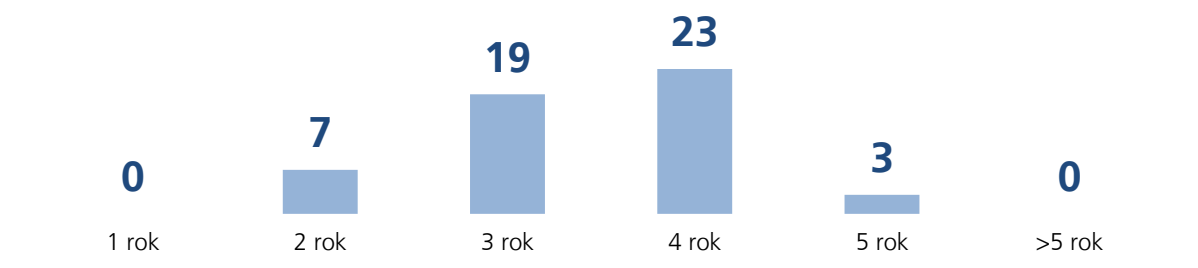
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 535 m², varav 5 344 m² utgör boyta och 1 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Med övernattnin g

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entrépartier	2021	Entrédörrar med ekpaneler har slipats och oljats
Takbesiktning	2021	Besiktning m hj a drönare
Skyddsplåtar har monterats för att kompensera för sjunkande mark vid entréer (B,C och D)	2020	
Fasadunderhåll	2020	Vägg i anslutning till tidigare renovering 2017 vid entré 4D kommer att renoveras våren 2020
Nödbelysning har installerats i förrådsgångarna	2020	
Förbättrad funktion av dörrstängare yttre gångdörrar	2020	Utrustning förhindrar stängning då person eller cykel passerar dörren
Installation av led belysning i hissarna	2020	Elförbrukning beräknas bli ca 50% lägre
Takunderhåll	2020	Minde defekter på papptak har åtgärdats
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fasader enl besiktningsprotokoll	2022	Årligen. Lagning av sprickor och ommålning, samt algbekämpning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberanslutning för bredband	Västerås Stadsnät
El, fjärrvärme och vatten	Mälarenergi
Kabel-TV och bredband	ComHem/Tele2
Hissar	Schindler
Garageport	Kone
Städning och entrémattor	Städ o San
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Mark Fastighet
Trädgård	Mark Fastighet
Tvättstuga	EA-gruppen
Elektriska dörrstängare	Lg Lyft & elteknik

Övrig information

- Behovet av laddplatser i garaget för elbilar kommer att öka och styrelsen undersöker hur detta ska mötas
- Offerter avseende solpaneler kommer att inhämtas
- Arbetet med energieffektivisering fortsätter

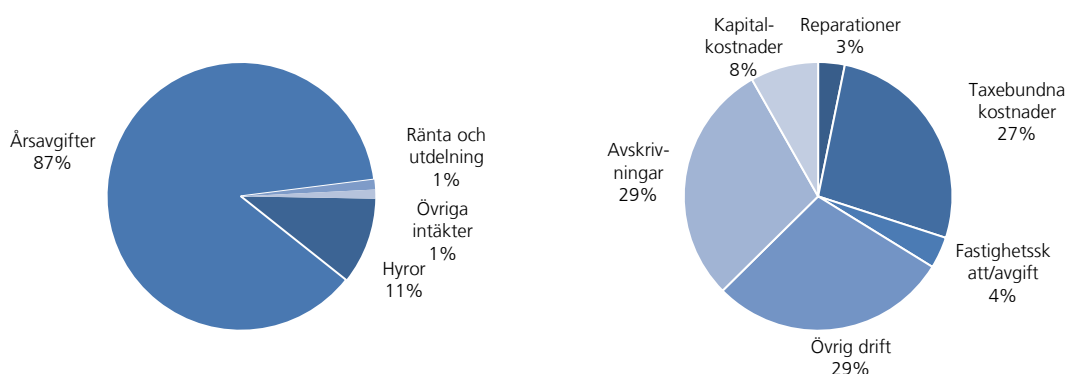
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	512 123	1 562 816
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 315 540	3 913 123
Finansiella intäkter	39 725	133
Minskning kortfristiga fordringar	414 759	0
Ökning av kortfristiga skulder	288 020	0
	4 058 044	3 913 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 055 201	2 170 607
Finansiella kostnader	265 152	373 555
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	586 515
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 517
Minskning av långfristiga skulder	1 255 000	1 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	402 755
	3 575 353	4 963 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	994 814	512 123
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	482 691	-1 050 693

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Året inleddes med två avgiftsfria månader. fr o m 2022 sänktes månadsavgiften med 12 %
- Ett nytt avtal har tecknats med ComHem/Tele2 avseende TV och bredband. Bredbandskapaciteten höjdes från 50 Mb till 250 Mb. Allt till samma kostnad
- Internetuppkoppling möjlig i lokalen
- En sittgrupp har köpts till lokalens terrass

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	658	658	658
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 457	7 692	7 954	8 228
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	84	76	79	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	57	54	42
Soliditet (%)	67	67	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	89	413	522	579
Nettoomsättning (tkr)	3 316	3 907	3 927	3 891

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 344 m² bostäder och 1 191 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 443 525	0	0	31 443 525
Upplåtelseavgifter	46 496 475	0	0	46 496 475
Kapitaltillskott	1 185 950	0	0	1 185 950
Fond för yttre underhåll	3 051 975	314 058	-68 253	2 806 170
S:a bundet eget kapital	82 177 925	314 058	-68 253	81 932 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	974 613	-314 058	480 378	808 293
Årets resultat	77 937	77 937	-412 125	412 125
S:a fritt eget kapital	1 052 551	-236 121	68 253	1 220 418
S:a eget kapital	83 230 476	77 937	0	83 152 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	77 937
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 288 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-314 058</u>
summa balanserat resultat	1 052 550

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 052 550</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 315 540	3 907 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 813
Summa rörelseintäkter		3 315 540	3 913 123
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 716 101	-1 804 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 382	-234 796
Personalkostnader	Not 6	-139 854	-130 116
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-956 974	-956 969
Summa rörelsekostnader		-3 001 312	-3 126 260
RÖRELSERESULTAT		314 228	786 863
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 725	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 152	-373 555
Summa finansiella poster		-225 427	-373 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 801	413 441
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-10 864	-1 316
		-10 864	-1 316
ÅRETS RESULTAT		77 937	412 125

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	120 089 849	121 044 251
Maskiner	Not 9	0	2 573
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		120 089 849	121 046 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 089 849	121 046 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 191	7 191
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	819 804	331 756
Summa kortfristiga fordringar		826 995	338 947
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		2 504 435	2 919 710
		2 504 435	2 919 710
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		203 952	208 793
Summa kassa och bank		203 952	208 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 535 382	3 467 450
SUMMA TILLGÅNGAR		123 625 231	124 514 273

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 940 000	77 940 000
Kapitaltillskott		1 185 950	1 185 950
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 051 975	2 806 170
Summa bundet eget kapital		82 177 925	81 932 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		974 613	808 293
Årets resultat		77 937	412 125
Summa fritt eget kapital		1 052 551	1 220 418
SUMMA EGET KAPITAL		83 230 476	83 152 538
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 825 240	9 225 240
Summa långfristiga skulder		8 825 240	9 225 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 024 885	31 879 885
Leverantörsskulder		139 883	140 334
Skatteskulder		17 168	9 734
Övriga skulder		30 266	21 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	357 313	84 930
Summa kortfristiga skulder		31 569 515	32 136 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 625 231	124 514 273

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	116 år	116 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Markanläggning	15 år	15 år
Balkonger	118 år	118 år
Övriga standardförbättringar	10 år	10 år
Fasad	40 år	40 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 929 945	3 515 934
Hyror garage moms	15 840	15 840
Hyror garage	333 300	332 200
Vatten-/värmeintäkter	36 000	36 000
Elintäkter	0	750
Gemensamhetslokal	300	6 400
Öresutjämning	155	186
	3 315 540	3 907 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader moms	0	5 753
Övriga intäkter	0	60
	0	5 813

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	66 392	67 779
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 969
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 475	10 089
	Städning entreprenad	154 169	149 936
	Mattvätt/Hyrmattor	20 878	19 500
	Hissbesiktning	7 453	9 989
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Sophantering	3 380	3 313
	Gård	1 550	995
	Serviceavtal	91 346	52 033
	Förbrukningsmateriel	34 615	32 003
	Teleport/hissanläggning	6 950	3 475
	Brandskydd	0	15 031
		396 207	379 737
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 813	0
	Brf Lägenheter	25 500	0
	Tvättstuga	6 963	22 245
	Sophantering/återvinning	0	5 685
	Entré/trapphus	1 335	11 767
	Lås	735	5 558
	VVS	28 542	18 150
	Värmeanläggning/undercentral	4 100	11 118
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 363	13 162
	Bredband	0	24 750
	Hiss	18 750	5 804
	Tak	2 775	13 125
	Fasad	0	47 158
	Balkonger/altaner	4 819	0
	Garage/parkering	0	27 607
		105 695	206 128
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	25 013
	Elinstallationer	0	20 515
	Fönster	0	22 725
		0	68 253
	Taxebundna kostnader		
	El	114 915	108 501
	Värme	545 778	498 140
	Vatten	117 231	111 915
	Sophämtning/renhållning	98 475	97 748
		876 399	816 304
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 661	49 268
	Samfällighetsavgift	3 400	3 400
	Kabel-TV	162 011	160 192
		215 072	212 860
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 728	121 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 716 101	1 804 379

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	612
	Tele- och datakommunikation	8 989	6 389
	Revisionsarvode extern revisor	18 363	15 500
	Föreningskostnader	34 446	11 938
	Fritids- och trivselkostnader	10 500	78 600
	Förvaltningsarvode	60 328	59 040
	Administration	7 578	11 697
	Korttidsinventarier	16 251	3 869
	Konsultarvode	24 197	40 280
	Tidningar facklitteratur	451	902
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	5 970
		188 382	234 796
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 030	107 450
	Löner	0	5 145
	Sociala kostnader	20 824	17 521
		139 854	130 116
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	851 234	851 234
	Förbättringar	92 300	84 689
	Markanläggning	10 867	11 933
	Maskiner	2 573	6 174
	Inventarier	0	2 939
		956 974	956 969

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 846 804	132 260 289
	Nyanskaffningar	0	586 515
	Utgående anskaffningsvärde	132 846 804	132 846 804
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 802 553	-10 854 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-954 402	-947 856
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 756 955	-11 802 553
	Planenligt restvärde vid årets slut	120 089 849	121 044 251
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 737 000	30 737 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 400 000	73 400 000
	Taxeringsvärde mark	31 286 000	31 286 000
		104 686 000	104 686 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	100 000 000
	Lokaler	4 686 000	4 686 000
		104 686 000	104 686 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 870	30 870
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 870	30 870
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 298	-22 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 573	-6 174
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 871	-28 298
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 573

Not 10		INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
		Akkumulerade anskaffningsvärden		
		Vid årets början	215 884	215 884
		Nyanskaffningar	0	0
		Utrangering/försäljning	0	0
		Utgående anskaffningsvärde	215 884	215 884
		Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
		Vid årets början	-215 884	-212 945
		Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 939
		Utrangering/försäljning	0	0
		Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-215 884	-215 884
		Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
		Skattekonto	28 942	28 426
		Klientmedel hos SBC	790 862	303 330
			819 804	331 756

Not 12		KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
	Antal andelar				
	Stratega 10 Nordea	15 925	2 258 848	2 674 122	2 236 294
	Nordea 1 European Cross	111	120 000	135 476	120 000
	Credit Fund				
	Nordea Stratega Ränta	963	125 587	132 789	563 416
			2 504 435	2 942 387	2 919 710

Not 13		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
		Vid årets början	2 806 170	2 619 387
		Reservering enligt stadgar	314 058	314 058
		Reservering enligt stämmobeslut	0	0
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 253	-127 275
		Vid årets slut	3 051 975	2 806 170

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,360 %	21 181 250	21 771 250	2022-05-04
	Nordea	0,390 %	9 443 635	9 625 240	2022-07-12
	Nordea	1,020 %	9 225 240	9 708 635	2024-11-20
	Summa skulder till kreditinstitut		39 850 125	41 105 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 024 885	-31 879 885	
			8 825 240	9 225 240	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 850 125 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	0	5 145
	Sociala avgifter	0	525
	Ränta	29 459	51 240
	Avgifter och hyror	327 854	28 020
		357 313	84 930

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

- Tre terrassdörrar kommer att bytas ut p g a fuktskador

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

Styrelsens underskrifter

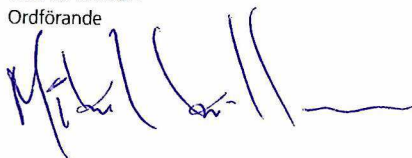
Västerås den 21 / 3 2022



Lars Svensson
Ordförande



Lars Fogelberg
Ledamot



Mikael Källman
Ledamot

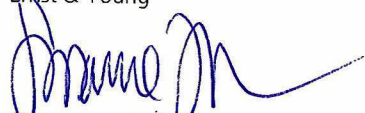


Sven Olof Pettersson
Ledamot



Janke Sörbrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2022
Ernst & Young



Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tullplatsen 3, Västerås, org.nr 769607-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tullplatsen 3, Västerås för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorans 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.

A

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 Tullplatsen 3, Västerås för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 13 april 2022

Ernst & Young AB



Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se