

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ostindiefararen på Norra Älvstranden



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.

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2013 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skandäcket. Föreningens andel är 64 procent. Samfälligheten förvaltar gård, garage, hiss mellan gård och garage, VVS, sopsug, el, fjärrvärme och vatten.

Styrelsen

Lennart Lauenstein	Ordförande
Mirza Mujagic	Sekreterare
Thomas Laanemets	Kassör
Andreas Edström	Ledamot
Carin Wackfelt	Ledamot
Ingvor Andersson	Suppleant
Mats Hanegren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingvor Andersson, Mats Hanegren, Lennart Lauenstein och Mirza Mujagic.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Per Stenberg

Sammanställande

Per Ågren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 43:1	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

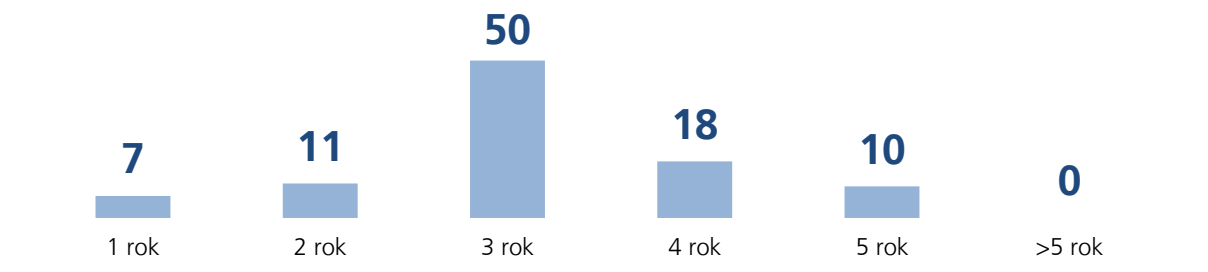
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 965 m², varav 8 486 m² utgör lägenhetsyta och 2 479 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	106 m ²	2023-06-01
Frisörsalong	42 m ²	2024-02-29
FT Diva Casino HB	44 m ²	2021-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Sannegården ga:10	sopsugterminal och ledningar för sopsug inklusive ventiler
Källarlokal Barken Storegrund 2	Styrelsemöten etc.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny entredörr till hyresgäst Ångaren Indias 1 monterad	2020	
Installation av el laddboxar i garage	2020	Första etappen utförd , 6 laddboxar i respektive garage 12 totalt
Automatik till entredörr installerad på Ångaren Indias 1	2020	
Förstärkningsarbeten av tak inför kommande installation av solpaneler	2020	Mindre takläckage upptäckt och åtgärdat
total restaurering av damm på gården	2018	slutfört
byte av undermåliga rör i vattensystemet, flertal läckage åtgärdade i källarutrymmen	2018	pågående arbete, ersättningsanspråk accepterad av rörlieferantör
reparation vattenläcka tak och vägg nedre garage	2017 - 2018	inkl asfalteringsarbete på gården
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadbättring	2020	mindre avsnitt
Installation av solpaneler på tak	2021	Påbörjas under Q1
Uppgradering av gården	2021	Vissa arkitektoniska förändringar
Ev.ytterligare installation av laddboxar	2021	Efter behov
golv invändigt	2021	blästring målning
Målningsarbete i trappuppgångar	2021	vid behov
Ytterligare fasadbättringar planerade	2021	mindre avsnitt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städavtal	HSB
Hissleverantör	Kone
Porttelefon Bredband	Telia från 2018-10-01
Skötsel, service gård & garage	NOVO Fastighetsservice
Nätanslutning	Telia från 2018-10-01
Basutbud TV	Telia tripple play från 2018-10-01
Trädgårdsunderhåll	Veteranpoolen
El reparationer, installationer	Kungsladugård Elektriska
Sopsug	Envac
Filter till ventilation	Folkfilter
Entremattor	Berendsen
Drift underhåll laddboxar	Elbilbox
Hissbesiktning	KIWA

Övrig information

BRF Ostindiefararen på Norra Älvstranden är en välmående förening med god kontroll på både verksamhet och kostnader.

Vi har påbörjat arbetet mot en grönare framtid genom installation av elladdboxar i garage.

Vi går nu vidare med montering av solceller på våra tak, och en upprustad, grönare trädgård.

Detta för att dels öka trivseln för våra medlemmar, men också så att vi med stolthet kan visa att vi ligger i framkant när det gäller allas vår miljö.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stark

Vi har amorterat av närmare 21 miljoner på vår skuld, vilket innebär att skulden per m2 nu är under 10.000.- (vilket är en rekommendation från revisorer).

Vi kan därmed utan att ta någon större finansiell risk investera i en grönare framtid med hjälp av solceller på våra tak

Självklart räknar vi också med väsentligt lägre elkostnader, pay off beräknad till ca 10 år

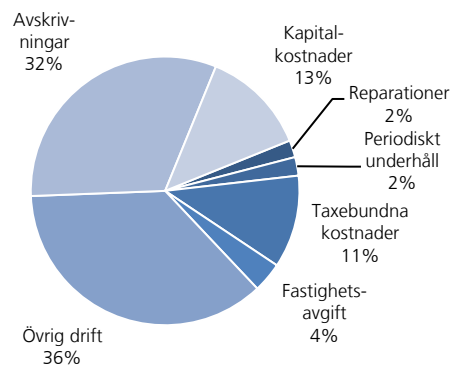
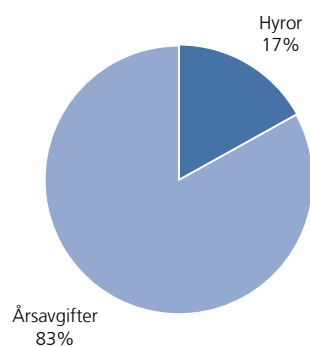
Vår totala lånebild underskrider rikssnittet med ca 0.4% enheter

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 045 565	3 754 227
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 254 497	7 228 947
Finansiella intäkter	37	38
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	206 017	59 490
	6 460 551	7 288 475
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 540 021	3 164 023
Finansiella kostnader	810 323	924 044
Ökning av materiella anläggningstillgångar	208 500	50 881
Ökning av kortfristiga fordringar	93 060	10 190
Minskning av långfristiga skulder	848 000	2 848 000
	5 499 904	6 997 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 006 212	4 045 565
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	960 647	291 338

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiften sänktes från och med 2020-01-01 med 8%
- Installation av el laddboxar i garage, etapp 1 - 12 installationer
- Förstärkningsarbeten av tak utfört, som förberedelse för montering av solpaneler
- Uppgradering av gård, arkitekt anlitad. Beslut om hur gå vidare tas senare i vår.
- Skötsel av trädgård överfört till Veteranpoolen, till stor belåtenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	727	667	727
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 357	1 295	1 262	1 184
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 741	9 841	10 176	10 689
Elkostnad/m ² totalyta	9	12	17	11
Värmekostnad/m ² totalyta	38	41	45	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	84	97	122
Soliditet (%)	74	74	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-128	1 109	464	669
Nettoomsättning (tkr)	6 233	7 222	6 702	7 203

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 486 m² bostäder och 2 479 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	228 525 631	0	0	228 525 631
Fond för yttre underhåll	4 452 165	254 580	260 000	3 937 585
S:a bundet eget kapital	232 977 796	254 580	260 000	232 463 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 827 631	-254 580	848 419	5 233 792
Årets resultat	-128 310	-128 310	-1 108 419	1 108 419
S:a fritt eget kapital	5 699 322	-382 890	-260 000	6 342 211
S:a eget kapital	238 677 118	-128 310	0	238 805 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-128 310
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 082 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 580
summa balanserat resultat	5 699 320

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-260 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	145 720
att i ny räkning överförs	5 585 040

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 232 936	7 221 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 561	7 090
Summa rörelseintäkter		6 254 497	7 228 947
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 123 655	-2 709 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 925	-223 090
Personalkostnader	Not 6	-228 732	-230 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 032 499	-2 032 499
Summa rörelsekostnader		-5 571 810	-5 195 794
RÖRELSERESULTAT		682 686	2 033 153
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 323	-924 044
Summa finansiella poster		-810 286	-924 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 600	1 109 147
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-710	-728
		-710	-728
ÅRETS RESULTAT		-128 310	1 108 419

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	316 698 843	318 731 342
Pågående byggnation	Not 9	259 381	50 881
Summa materiella anläggningstillgångar		316 958 224	318 782 223
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		316 958 224	318 782 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 105 049	882 022
Summa kortfristiga fordringar		4 105 049	882 022
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	800 000
		800 000	800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 022 121	3 191 441
Summa kassa och bank		1 022 121	3 191 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 927 170	4 873 463
SUMMA TILLGÅNGAR		322 885 393	323 655 686

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 525 631	228 525 631
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 452 165	3 937 585
Summa bundet eget kapital		232 977 796	232 463 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 827 631	5 233 792
Årets resultat		-128 310	1 108 419
Summa fritt eget kapital		5 699 322	6 342 211
SUMMA EGET KAPITAL		238 677 118	238 805 427
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	81 811 768	82 659 768
Summa långfristiga skulder		81 811 768	82 659 768
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	848 000	848 000
Leverantörsskulder		608 440	451 201
Skatteskulder		167 328	87 258
Övriga skulder		0	23 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	772 740	780 262
Summa kortfristiga skulder		2 396 508	2 190 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		322 885 393	323 655 686

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 205 036	6 171 980
Hyror lokaler	261 981	249 994
Hyror garage	798 350	800 820
Hyresrabatt	-32 328	-1 000
Öresutjämning	-104	62
	6 232 936	7 221 857

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	12 936	0
Återbäring försäkringsbolag	8 615	7 090
Övriga intäkter	10	0
	21 561	7 090

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 966	1 586
	Städning entreprenad	193 030	189 719
	Mattvätt/Hyrmattor	40 191	37 802
	Hissbesiktning	23 132	19 374
	Garage/parkering	2 938	0
	Serviceavtal	109 865	108 240
	Teleport/hissanläggning	22 777	22 440
	Brandskydd	1 532	0
		395 430	379 161
	Reparationer		
	Lokaler	0	12 620
	Entré/trapphus	46 247	24 259
	Lås	4 055	10 904
	VVS	5 527	15 854
	Ventilation	0	3 534
	Elinstallationer	688	0
	Hiss	49 416	0
	Tak	20 125	0
	Fasad	5 625	5 119
	Vattenskada	5 088	8 613
		136 769	80 903
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	108 557	0
	Fasad	37 163	0
		145 720	0
	Taxebundna kostnader		
	El	100 583	136 406
	Värme	420 160	449 587
	Vatten	189 578	174 025
		710 321	760 018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 937	79 810
	Samfällighetsavgift	1 036 708	956 669
	Kabel-TV	202 990	116 282
	Bredband	184 475	116 282
		1 510 110	1 269 042
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	225 304	220 312
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 123 655	2 709 436

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 983	3 063
	Tele- och datakommunikation	6 765	14 683
	Juridiska åtgärder	8 750	24 063
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	1 000	1 500
	Revisionsarvode extern revisor	16 600	16 600
	Föreningskostnader	2 956	24 181
	Styrelseomkostnader	0	1 950
	Fritids- och trivselkostnader	5 599	1 733
	Förvaltningsarvode	125 660	123 728
	Administration	3 012	4 089
	Konsultarvode	4 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 650	7 500
		186 925	223 090
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	192 137	188 333
	Sociala kostnader	36 595	42 436
		228 732	230 769
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 032 499	2 032 499
		2 032 499	2 032 499

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	332 000 000	332 000 000	
	Utgående anskaffningsvärde	332 000 000	332 000 000	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-13 268 658	-11 236 159	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 032 499	-2 032 499	
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 301 157	-13 268 658	
	Planenligt restvärde vid årets slut	316 698 843	318 731 342	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	99 000 000	99 000 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	163 800 000	163 800 000	
	Taxeringsvärde mark	124 012 000	124 012 000	
		287 812 000	287 812 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	279 000 000	279 000 000	
	Lokaler	8 812 000	8 812 000	
		287 812 000	287 812 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31	
	Solceller	50 881	50 881	
	Laddboxar	208 500	0	
		259 381	50 881	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	90 829	27 898	
	Klientmedel hos SBC	3 984 091	854 124	
	Fordringar kreditfakturor	30 129	0	
		4 105 049	882 022	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea Bostadsobligation A	800 000	836 901	800 000
		800 000	836 901	800 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 937 585	3 423 005
	Reservering enligt stadgar	254 580	254 580
	Reservering enligt stämmobeslut	260 000	260 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 452 165	3 937 585

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
	Nordea	0,650 %	25 081 608	25 641 608	2022-05-18
	Handelsbanken	0,880 %	30 882 160	30 882 160	2024-06-01
	Handelsbanken	1,550 %	12 988 000	13 276 000	2023-06-01
	Handelsbanken	0,670 %	13 708 000	13 708 000	2021-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		82 659 768	83 507 768	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-848 000	-848 000	
			81 811 768	82 659 768	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 419 768 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 410 000	103 410 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	110 367	108 500
	Sociala avgifter	34 677	34 091
	Ränta	48 102	68 684
	Avgifter och hyror	579 594	568 987
		772 740	780 262

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

- Installation av solpaneler utförs under 2021
- Uppgradering av gården ska utföras under 2021

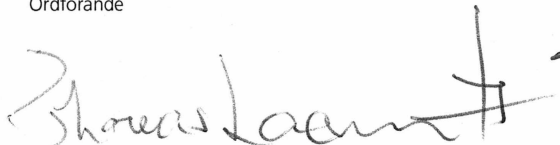
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22/3 2021


Lennart Lauenstein
Ordförande



Mirza Mujagic
Sekreterare


Thomas Laanemets
Kassör


Andreas Edström
Ledamot


Carin Wackfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021
Ernst & Young AB


Maria Lugnö
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden, org.nr 769615-3308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 trygghetssätt.

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, 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 räkenskaperna. 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.

Sundsvall den 31 mars 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 678 000	5 205 036	5 678 000
Hyror lokaler	267 000	261 981	250 000
Hyror garage	800 000	798 350	800 000
Hyesrabatt	0	-32 328	0
Öresutjämning	0	-104	0
Övriga erhållna bidrag	0	12 936	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 615	0
Övriga intäkter	0	10	0
	6 745 000	6 254 497	6 728 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-1 966	-5 000
Städning entreprenad	-197 000	-193 030	-193 000
Mattvätt/Hyrmattor	-41 000	-40 191	-35 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Hissbesiktning	-25 000	-23 132	-20 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	-2 000
Garage/parkering	0	-2 938	0
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-113 000	-109 865	-111 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	-24 000	-22 777	-23 000
Brandskydd	-2 000	-1 532	-2 000
	-430 000	-395 430	-397 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-80 000
Entré/trapphus	0	-46 247	0
Lås	0	-4 055	0
VVS	0	-5 527	0
Elinstallationer	0	-688	0
Hiss	0	-49 416	0
Tak	0	-20 125	0
Fasad	0	-5 625	0
Vattenskada	0	-5 088	0
	-100 000	-136 769	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	100 000	0	0
Lokaler	0	-108 557	0
Fasad	0	-37 163	0
	100 000	-145 720	0
Taxebundna kostnader			
El	-175 000	-100 583	-190 000
Värme	-510 000	-420 160	-510 000
Vatten	-165 000	-189 578	-163 000
	-850 000	-710 321	-863 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-88 000	-85 937	-82 000
Samfällighetsavgift	-932 000	-1 036 708	-871 000
Kabel-TV	-159 000	-202 990	-158 000
Bredband	-159 000	-184 475	-158 000
	-1 338 000	-1 510 110	-1 269 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-226 000	-225 304	-221 000
	-226 000	-225 304	-221 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-3 983	-7 000
Medlemsinformation	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-6 765	-10 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-8 750	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-450	-3 000
Hysesförluster	0	-1 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 600	-17 000
Föreningskostnader	-25 000	-2 956	-25 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 599	-2 000
Förvaltningsarvode	-129 000	-125 660	-129 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-6 000	-3 012	-6 000
Konsultarvode	-10 000	-4 500	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 650	-8 000
	-247 000	-186 925	-245 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-190 400	-192 137	-189 200
Arbetsgivaravgifter	-59 900	-36 595	-59 500
	-250 300	-228 732	-248 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 033 000	-2 032 499	-2 033 000
Förbättringar	-91 600	0	0
Inventarier	-13 500	0	0
	-2 138 100	-2 032 499	-2 033 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 479 400	-5 571 810	-5 356 700
RÖRELSERESULTAT	1 265 600	682 686	1 371 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-776 000	-810 207	-800 000
Övriga räntekostnader	0	-116	0
	-776 000	-810 286	-800 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	489 600	-127 600	571 300
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-710	0
	0	-710	0
RESULTAT	489 600	-128 310	571 300

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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

