

Bostadsrättsförening Österport 1
Org nr 769616-5732

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-15 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linda Höglund	Ordförande	2026
Christina Aronsson	Sekreterare	2027
Owe Bamberg	Ledamot	2027
Per-Olof Karlsson	Ledamot	2026
Åsa Sandberg	Ledamot	2027
Peter Fransson	Suppleant	2026
Juho Songer	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträden.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Peter Fransson, Juho Songer och Per-Olof Karlsson.

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

Föreningsstämman reserverade 58 800 kr i arvode till styrelsen och 58 800 kr i vicevärdarvode.

Föreningen äger sedan 2014-08-27 fastigheten Mimer 9, Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 8 plan. Fastigheten rymmer 42 st bostäder och är uppförd 2015.

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning avseende väg inom mimerkvarteret, en gemensamhetsanläggning för innergården samt en gemensamhetsanläggning för soprummet. Gemensamhetsanläggning avseende innergård förvaltas genom Österport samfällighetsförening.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hyr 34 parkeringsplatser i parkeringshus.

Total boyta 3 132 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB om teknisk förvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. 2075. Det periodiska underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 18 345 tkr under kommande 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3% inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 889 438	2 830 911	2 623 145	2 481 565
Resultat efter finansiella poster	kr	-59 114	-868 359	-52 866	53 699
Soliditet	%	75	75	75	74
Likviditet	%	221	351	263	223
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	793	775	721	680
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	843	825	771	
Skuldsättning per kvm	kr	8 527	8 686	8 718	8 910
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 527	8 686	8 718	8 910
Energikostnad per kvm	kr	132	141	139	131
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,8	11,2	12,1	13,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,1	10,5	11,3	
Sparande per kvm	kr	239	154	215	277
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,38	91,26	90,87	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Årets förlust beror bl.a. på stora avskrivningar.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2075.

Under året har stora underhållsåtgärder tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå utifrån fastighetens låga ålder.

Utifrån ovanstående har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser). Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	44 922 000	34 998 000	1 425 384	945 207	-868 359
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-618 125	618 125	
Balansering av föregående års resultat				-868 359	868 359
Årets resultat					<u>-59 114</u>
Belopp vid årets utgång	44 922 000	34 998 000	1 057 259	444 973	-59 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	444 974
Årets resultat	-59 114
	<u>385 860</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	366 897
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-73 125
I ny räkning balanseras	92 088
	<u>385 860</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-59 114
Dispositioner	-293 772
	<u>-352 886</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 351 031
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 889 438	2 830 911
Summa rörelseintäkter		2 889 438	2 830 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 100 407	-1 167 109
Periodiskt underhåll	5	-73 125	-618 125
Övriga externa kostnader	6	-355 612	-324 773
Arvodet och personalkostnader	7	-143 320	-105 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733 333	-733 333
Summa rörelsekostnader		-2 405 797	-2 949 136
Rörelseresultat		483 641	-118 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	28 696	53 645
Räntekostnader		-571 451	-803 779
Summa finansiella poster		-542 755	-750 134
Resultat efter finansiella poster		-59 114	-868 359
Årets resultat		-59 114	-868 359
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-59 114	-868 359
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		73 125	618 125
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-366 897	-250 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-352 886	-500 234

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	106 050 003	106 783 336
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>106 050 003</u>	<u>106 783 336</u>
Summa anläggningstillgångar		106 050 003	106 783 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		600	0
Övriga fordringar	10	22 046	18 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 750	124 121
Klientmedel i SHB		2 529 912	2 296 928
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 687 308</u>	<u>2 439 951</u>
Summa omsättningstillgångar		2 687 308	2 439 951
Summa tillgångar		108 737 311	109 223 287

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		79 920 000	79 920 000
Fond för yttre underhåll		1 057 259	1 425 384
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>80 977 259</u>	<u>81 345 384</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		444 974	945 208
Årets resultat		-59 114	-868 359
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>385 860</u>	<u>76 849</u>
Summa eget kapital		81 363 119	81 422 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 325 000	7 975 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 325 000</u>	<u>7 975 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 380 000	19 230 000
Leverantörsskulder		129 962	80 790
Övriga skulder	13	2 058	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		537 172	515 264
Summa kortfristiga skulder		<u>18 049 192</u>	<u>19 826 054</u>
Summa eget kapital och skulder		108 737 311	109 223 287

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	483 641	-118 224
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	733 333	733 333
Erhållen ränta	28 696	53 645
Erlagd ränta	-571 451	-803 779
	<u>674 219</u>	<u>-135 025</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 516	4 543
Ökning/minskning leverantörsskulder	49 172	3 957
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	21 109	122 046
	<u>732 984</u>	<u>-4 479</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-500 000	-100 000
	<u>-500 000</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	232 984	-104 479
Likvida medel vid årets början	2 296 928	2 401 407
Likvida medel vid årets slut	<u>2 529 912</u>	<u>2 296 928</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2136)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 483 520	2 427 054
Hyror parkering	244 800	234 100
Vattenavgifter	49 025	46 617
Kabel-TV avgifter	108 240	108 240
Övriga intäkter	7 452	23 600
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 893 037	2 839 611
Hyresförluster vakanser parkering	-3 600	-8 700
Summa nettoomsättning	<u>2 889 437</u>	<u>2 830 911</u>

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

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	105 329	103 247
Reparationer, löpande underhåll	210 381	256 468
Elavgifter	153 023	132 741
Uppvärmning	160 653	219 568
Vatten och avlopp	100 829	89 551
Renhållning	90 615	89 372
Försäkringar	61 684	60 382
Avgift till gemensamhetsanläggning	70 560	63 000
Kabel-TV / Internet	111 376	112 375
Övriga fastighetskostnader	35 957	40 405
Summa driftskostnader	<u>1 100 407</u>	<u>1 167 109</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Byte fläktmotor	73 125	0
Byte värmepump	0	493 750
Byte varmvattenmätare	0	51 250
Ommålning trapphus	0	73 125
Summa periodiskt underhåll	<u>73 125</u>	<u>618 125</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	137 761	135 456
Kommunikation	3 787	5 168
Revision	28 100	27 300
Föreningsmöten	13 913	5 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	63 855	61 760
Övriga förvaltningskostnader	25 158	43 281
Konsultarvoden (Underhållsplan)	52 500	0
Övriga externa tjänster	30 538	46 182
Summa övriga externa kostnader	<u>355 612</u>	<u>324 772</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	58 850	57 300
Arvode vicevärd	58 800	0
Arvode övrigt	0	28 650
Sociala kostnader	25 670	19 846
Summa arvoden, personalkostnader	<u>143 320</u>	<u>105 796</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	28 690	53 579
Övriga ränteintäkter	6	66
Summa finansiella intäkter	<u>28 696</u>	<u>53 645</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 416 664	-5 683 331
Årets avskrivningar	-733 333	-733 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 149 997	-6 416 664
Utgående planenligt värde	<u>80 850 003</u>	<u>81 583 336</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 200 000	25 200 000
Utgående planenligt värde	25 200 000	25 200 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>106 050 003</u>	<u>106 783 336</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	19 400 000
	<hr/>	<hr/>
	96 000 000	87 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	96 000 000	87 400 000
	<hr/>	<hr/>
	96 000 000	87 400 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	41	39
Moms	2 857	0
Vattendebitering aug-dec	19 148	18 863
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>22 046</u>	<u>18 902</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,730	2027-12-22	9 475 000
Swedbank Hypotek	2,632	90-dagar	9 655 000
Swedbank Hypotek	2,690	2026-11-25	7 575 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 705 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-550 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 830 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 325 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			23 955 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	33 280 000	33 280 000
Summa ställda säkerheter	33 280 000	33 280 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	2 058	0

Årsredovisning färdigställdes 2026-03-05.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Christina Aronsson

Owe Bamberg

Linda Höglund
Ordförande

Per-Olof Karlsson

Åsa Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

LINDA HÖGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-06 13:10:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA MARGARETA HELOISE HÖGLUND

Linda Höglund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.152.19

OWE BAMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-05 19:02:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: OWE HANS BAMBERG

Owe Bamberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.243.32

ÅSA SANDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 13:10:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Birgitta Sandberg

Åsa Sandberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.20.226

PER-OLOF KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-05 13:13:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-OLOF KARLSSON

Per-Olof Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.11.76.204

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-08 08:11:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINA ARONSSON

Christina Aronsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.83.103

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-11 09:34:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.94