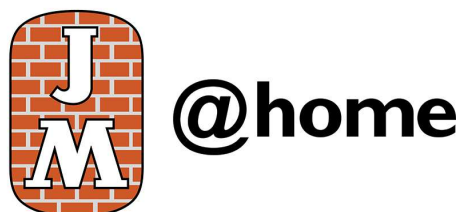


# Årsredovisning 2023

## Brf Österport 4 i Västerås

769634-1424



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Österport 4 i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5.
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7.</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11.</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-05-23.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 mars 2018.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Västerås.

### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Mimer 12 i Västerås kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 721 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 40 parkeringsplatser varav 26 i garage i gemensamhetsanläggning och 14 parkeringsplatser i parkeringshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns det utrymme för källsortering, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum, fastighetsförråd samt uthyrningsförråd i källare.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Mimer 5, 6, 7, 8, 9, 10 och 11 (Brf Österport 1, 2, 3, 4 och 5 samt övriga fastighetsägare i kvarteret).

Gemensamhetsanläggning Mimer GA:1 omfattar väg. Från och med tillträdesdagen svarar föreningen för de på fastigheten belöpande kostnaderna för denna gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning avser kör- och gångtytor, grönytor, belysning, dagvattenledningar med brunnar samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer att debiteras en särskild ersättning om 130 000 kr per år i enlighet med paragraf 8 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Gemensamhetsanläggning som avser garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom bl.a port inklusive automatik, belysning och kommunikationsyta tillsammans med kvarvarande område av fastigheten Mimer 7. Föreningen kommer att debiteras en särskild ersättning om 30 000 kr per år i enlighet med paragraf 8 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### *Väsentliga servitut*

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende ledningar för VA, el, fiber mm inom föreningens hus. I föreningens fastighet finns även upplåtet servitut avseende parkeringsplats HKP till förmån för fastigheten Mimer 9 (Brf Österport 1).

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB om teknisk förvaltning från och med 1 oktober 2021. Avtalet omfattar invändig fastighetsskötsel samt lokalvård. Avtalet gäller till och med 30 september 2022, därefter förlängs avtalstiden med tolv månader i taget vid utebliven uppsägning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

#### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat hyresavtal med ABB AB Real Estate avseende 14 parkeringsplatser i garage. Avtalet gäller till den 22 maj 2034.

### Styrelsens sammansättning

Maria Elfkvist	Ordförande
Åse Iversen	Styrelseledamot
Christian Vikström	Styrelseledamot
Kai Lahtela	Styrelseledamot
Marie Karlsson	Styrelseledamot
Per Martin	Suppleant
Tobias Lindberg	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Malin Johannesson Revisor Borevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 789 500 kronor (1 550 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Ingen höjning av avgiften under året.

#### Förändringar i avtal

Avtalet med JM@home för ekonomisk förvaltning sades upp under juni månad. Avtal har träffats med MBF om ekonomisk förvaltning från och med 1:a januari 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 702 206	3 814 270	3 744 203	3 768 019
Resultat efter fin. poster	63 527	140 628	38 218	92 251
Soliditet, %	77	76	76	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	639	639	639	639
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 186	11 354	11 682	11 968
Skuldsättning per kvm	11 186	11 354		
Sparande per kvm	348	357		
Energikostnad per kvm	152	140		
Räntekänslighet, %	17	18		

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / total yta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / total yta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

## Förändringar i eget kapital

	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>		<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>2022-12-31</b>			
Insatser	103 914 000	-	-	103 914 000
Upplåtelseavgifter	70 016 000	-	-	70 016 000
Yttre fond	320 122	-	141 630	461 752
Balanserat resultat	-61 695	140 628	-141 630	-62 697
Årets resultat	140 628	-140 628	63 527	63 527
<b>Eget kapital</b>	<b>174 329 055</b>	<b>0</b>	<b>63 527</b>	<b>174 392 581</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-62 697
Årets resultat	63 527
<b>Totalt</b>	<b>830</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	141 630
Balanseras i ny räkning	-140 800
	<b>830</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 702 203	3 814 290
Rörelseintäkter	3	55 574	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 757 777</b>	<b>3 814 290</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 518 680	-1 409 370
Övriga externa kostnader	7	-138 654	-241 985
Personalkostnader	8	-69 151	-59 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 542 696	-1 542 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 269 181</b>	<b>-3 253 589</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>488 596</b>	<b>560 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 470	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 539	-420 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 069</b>	<b>-420 073</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>63 527</b>	<b>140 628</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>63 527</b>	<b>140 628</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 15	226 168 912	227 671 684
Maskiner och inventarier	10	99 800	139 724
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 268 712</b>	<b>227 811 408</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>226 268 712</b>	<b>227 811 408</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 116	42 802
Övriga fordringar	11	1 537 362	1 236 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	132 971	145 623
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 671 449</b>	<b>1 424 818</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 671 449</b>	<b>1 424 818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 940 161</b>	<b>229 236 226</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		173 930 000	173 930 000
Fond för yttre underhåll		461 752	320 122
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 391 752</b>	<b>174 250 122</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-62 697	-61 695
Årets resultat		63 527	140 628
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>829</b>	<b>78 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>174 392 581</b>	<b>174 329 055</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	34 302 000	34 505 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 302 000</b>	<b>34 505 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 508 500	19 095 000
Leverantörsskulder		76 977	551 019
Skatteskulder		69 180	63 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	590 923	692 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 245 580</b>	<b>20 402 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 940 161</b>	<b>229 236 226</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>488 596</b>	<b>560 701</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 542 696	1 542 708
	<b>2 031 292</b>	<b>2 103 409</b>
Erhållen ränta	1 470	131
Erlagd ränta	-426 539	-420 204
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 606 223</b>	<b>1 683 336</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 348	-60 020
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-182 591	264 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 409 284</b>	<b>1 887 316</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-789 500	-1 550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-789 500</b>	<b>-1 550 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>619 784</b>	<b>337 316</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>819 740</b>	<b>482 425</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 439 524</b>	<b>819 740</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Österport 4 i Västerås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgift bostäder	3 017 784	3 017 754
Hysesintäkter lokaler	13 500	24 500
Hyror garage och parkeringsplatser	426 600	425 500
Hysesintäkter förråd	18 400	0
Bredband	184 800	184 800
Varmvatten	38 929	18 220
El	0	1 500
Dröjsmålsränta	45	0
Andrahandsuthyrning	2 148	13 886
Övriga vidarefakturerade kostnader GA	0	128 111
Öresutjämning	-3	19
<b>Summa</b>	<b>3 702 203</b>	<b>3 814 290</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	55 574	0
<b>Summa</b>	<b>55 574</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	166 185	111 032
Städning	20 472	46 980
Besiktning och service	4 234	30 874
Hiss	0	5 931
Trädgårdsarbete	97 048	0
Löpande rep och underhåll	13 270	38 682
Löpande rep och underhåll installationer	819	0
Löpande rep ventilation	40 337	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	5 303	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	7 215	4 444
<b>Summa</b>	<b>354 884</b>	<b>237 943</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	321 627	204 257
Uppvärmning	291 333	370 645
Vatten	104 096	86 996
Sophämtning	163 089	152 819
<b>Summa</b>	<b>880 145</b>	<b>814 717</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 833	35 974
Kabel-TV	201 228	187 014
Samfällighet	0	99 131
Fastighetsskatt	34 590	34 590
<b>Summa</b>	<b>283 651</b>	<b>356 710</b>

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	44 004	27 345
Hyra parkering/garage	44 708	65 482
Övriga förvaltningskostnader	-94 950	-6 481
Förbrukningsmaterial	448	11 543
Revisionsarvoden	19 750	20 000
Möteskostnader	6 615	14 850
Ekonomisk förvaltning	115 531	107 190
It-tjänster	0	498
Bankkostnader	2 548	1 559
<b>Summa</b>	<b>138 654</b>	<b>241 985</b>

Kostnaden för övriga förvaltningskostnader påverkas av tidigare års periodisering för gemensamhetsanläggning som nu har vänts.

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner, tjänstemän	54 075	47 600
Sociala avgifter	15 076	11 926
<b>Summa</b>	<b>69 151</b>	<b>59 526</b>

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	232 180 000	232 180 000
<b>Årets inköp</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	232 180 000	232 180 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-4 508 316	-3 005 544
<b>Årets avskrivning</b>	-1 502 772	-1 502 772
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-6 011 088	-4 508 316
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	226 168 912	227 671 684
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<b>51 847 592</b>	<b>51 847 592</b>
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad	125 459 000	125 459 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	199 628	199 628
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199 628</b>	<b>199 628</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-59 904	-19 968
Avskrivningar	-39 924	-39 936
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-99 828</b>	<b>-59 904</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>99 800</b>	<b>139 724</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93 112	29 152
Klientmedelskonto	1 439 524	819 740
Lån	0	387 500
Avräkningskonto ek. förv.	4 996	
<b>Summa</b>	<b>1 537 362</b>	<b>1 236 392</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 122	145 623
Försäkringspremier	21 012	0
Kabel-TV	30 837	0
<b>Summa</b>	<b>132 971</b>	<b>145 623</b>

Fördelning förutbetalt och upplupet	2022-12-31
Bredband	30 839
Försäkring	18 412
Väderprognosstyrning	4 421
Parkering	11 177
Fordran GA	46 442
Bevakning	8 374
Vatten	25 958
<b>Summa</b>	<b>145 623</b>



NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	0,60 %	17 972 500	18 085 000
Stadshypotek	2027-09-30	0,74 %	17 857 500	17 970 000
Stadshypotek	2025-09-30	4,64 %	16 980 500	17 545 000
<b>Summa</b>			<b>52 810 500</b>	<b>53 600 000</b>
Varav kortfristig del			18 508 500	19 095 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 130 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
EI	33 374	0
Uppvärmning	37 955	0
Vatten	9 713	0
Sociala avgifter	9 292	7 478
Utgiftsräntor	236 971	57 208
Förutbetalda avgifter/hyror	217 506	314 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 037	275 839
Styrelsearvode	29 575	23 800
Beräknat revisionsarvode	13 500	13 500
<b>Summa</b>	<b>590 923</b>	<b>692 462</b>

Fördelning övriga upplupna	2022-12-31
EI	21 786
Värme	75 253
Vatten	8 800
Samfällighet	170 000
<b>Summa</b>	<b>275 839</b>

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 250 000	58 250 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Maria Elfkvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Åse Iversen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kai Lahtela  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Karlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christian Vikström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borevision AB  
Malin Johannesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 14:08

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 15.05.2024 14:30

DOCUMENT ID:

Hkxs09XG70

ENVELOPE ID:

HJK0q7MQA-Hkxs09XG70

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Österport 4 för sign.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA ELFKVIST maria.elfkvist@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 14:34 15.05.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/19) IP: 137.133.16.6
2. Kai Ensio Lahtela kailahtela@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 20:55 15.05.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/12) IP: 81.225.1.175
3. Christian Valsöe Vikström christianvikstrom1@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 18:08 16.05.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/07) IP: 185.113.96.215
4. MARIE KARLSSON marie_karlsson37@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 08:33 16.05.2024 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/28) IP: 79.99.168.210
5. ÅSE IVERSEN ase.iversen64@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 10:41 17.05.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/30) IP: 77.105.218.78
6. MALIN JOHANNESSEN malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	17.05.2024 14:08 17.05.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) IP: 52.166.4.227

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås, org.nr. 769634-1424

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MALIN JOHANNESSON**

**BoRevision**

Serienummer: 9b060654141205[...]5edc0fae574e2

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-17 12:09:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**