

Bostadsrättsföreningen Österport 3
Org nr 769631-5097

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-04-17 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marie-Louise Stridh	Ordförande	2025
Evgeniia Yuditskaya	Ledamot	2025
Frida Lundqvist	Ledamot	2025
Leif Jansson	Ledamot	2025
Jakob Branger	Sekreterare	2025
Anna Törnell	Suppleant	2025
Johan Lundkvist	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

Föreningens säte är i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Mimer 11, Västerås Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter. I fastigheten finns det även cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd och fastighetsförråd.

Fastigheten är uppförd 2017 och har också värdeår 2017.

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Österport 1, 2, 3, 4 och 5 samt övriga fastighetsägare i kvarteret. Gemensamhetsanläggningarna omfattar väg inom kvarteret, innergård samt soprum.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över 31 parkeringsplatser i parkeringshus inom fastigheten Mimer 6.

Total boarea ca. 3 198 m².

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

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

Föreningen har ett avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Mark om teknisk förvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. 2054.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 809 309	2 735 400	2 509 499	2 518 498
Resultat efter finansiella poster	kr	-447 961	-406 766	-313 800	-290 772
Soliditet	%	75	75	75	74
Likviditet	%	368	321	295	402
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	783	746	695	695
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	833	796		
Skuldsättning per kvm	kr	10 745	10 807	10 870	11 245
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 745	10 807	10 870	11 245
Energikostnad per kvm	kr	152	140	113	110
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,7	14,5	15,6	16,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,9	13,6		
Sparande per kvm	kr	147	159	200	243
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,88	91,91		

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 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 begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	67 214 000	36 986 000	386 756	-978 896	-406 766
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-31 250	31 250	
Balansering av föregående års resultat				-406 766	406 766
Årets resultat					-447 961
Belopp vid årets utgång	67 214 000	36 986 000	555 506	-1 554 412	-447 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 554 412
Årets resultat	-447 961

-2 002 373

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	640 000
---	---------

I ny räkning balanseras	-2 642 373
-------------------------	------------

-2 002 373

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-447 961
---------------------------------	----------

Dispositioner	-640 000
---------------	----------

Årets resultat efter dispositioner	-1 087 961
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 195 506
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 809 309	2 735 400
Övriga rörelseintäkter		0	34 166
Summa rörelseintäkter		2 809 309	2 769 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 103 668	-1 021 893
Periodiskt underhåll	5	0	-31 250
Övriga externa kostnader	6	-293 152	-247 068
Arvoden och personalkostnader	7	-78 298	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-918 685	-918 685
Summa rörelsekostnader		-2 393 803	-2 287 892
Rörelseresultat		415 506	481 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	55 624	34 961
Räntekostnader		-919 091	-923 401
Summa finansiella poster		-863 467	-888 440
Resultat efter finansiella poster		-447 961	-406 766
Årets resultat		-447 961	-406 766
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-447 961	-406 766
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	31 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-640 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 087 961	-575 516

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	134 939 534	135 858 219
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>134 939 534</u>	<u>135 858 219</u>
Summa anläggningstillgångar		134 939 534	135 858 219
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	9
Klientmedel i SHB		2 599 140	2 361 467
Övriga fordringar	10	20 223	19 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 449	95 792
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 712 812</u>	<u>2 476 907</u>
Summa omsättningstillgångar		2 712 812	2 476 907
Summa tillgångar		137 652 346	138 335 126

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		104 200 000	104 200 000
Fond för yttre underhåll		555 506	386 756
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>104 755 506</u>	<u>104 586 756</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 554 412	-978 896
Årets resultat		-447 961	-406 766
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 002 373</u>	<u>-1 385 662</u>
Summa eget kapital		102 753 133	103 201 094
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	22 584 750	34 362 250
Summa långfristiga skulder		22 584 750	34 362 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 777 500	200 000
Leverantörsskulder		60 024	120 326
Övriga skulder	13	1 432	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		475 507	451 456
Summa kortfristiga skulder		12 314 463	771 782
Summa eget kapital och skulder		137 652 346	138 335 126

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	415 506	481 674
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	918 685	918 685
Erhållen ränta	55 624	34 961
Erlagd ränta	-919 091	-923 401
	470 724	511 919
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	1 768	-6 601
Ökning/minskning leverantörsskulder	-60 302	49 900
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	25 483	8 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 673	563 372
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	237 673	363 372
Likvida medel vid årets början	2 361 467	1 998 095
Likvida medel vid årets slut	2 599 140	2 361 467

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 2137)

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 503 464	2 384 304
Hyror parkering	117 180	117 180
Vattenavgifter	51 575	51 556
Övriga hyresintäkter	6 000	5 000
Kabel-TV avgifter	110 880	110 880
Övriga intäkter	33 455	71 044
Brutto	2 822 554	2 739 964
Hyresförluster vakanser parkering	-7 245	-315
Övriga vakanser hyresförluster	-6 000	-4 250
Summa nettoomsättning	2 809 309	2 735 399

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	100 057	136 795
Reparationer, löpande underhåll	196 597	137 886
Elavgifter	59 707	65 869
Uppvärmning	331 655	298 234
Vatten och avlopp	96 257	84 237
Renhållning	45 958	39 922
Försäkringar	61 893	57 589
Avgift till gemensamhetsanläggning	85 500	85 500
Kabel-TV / Internet	111 420	111 815
Övriga fastighetskostnader	14 624	4 045
Summa driftskostnader	1 103 668	1 021 892

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK besiktning och åtgärder	0	31 250
Summa periodiskt underhåll	0	31 250

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av lokal	109 616	102 947
Förbrukningsinventarier	33 750	0
Kommunikation	4 902	4 507
Revision	27 560	26 250
Föreningsmöten	600	1 280
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 725	56 395
Övriga förvaltningskostnader	25 676	25 048
Konsultarvoden	5 000	5 000
Övriga externa tjänster	27 324	25 642
Summa övriga externa kostnader	293 153	247 069

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	57 297	52 500
Sociala kostnader	18 001	16 496
Övriga personalkostnader	3 000	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>78 298</u>	<u>68 996</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	55 578	34 900
Övriga ränteintäkter	46	61
Summa finansiella intäkter	<u>55 624</u>	<u>34 961</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 242 215	110 242 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 242 215	110 242 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 741 781	-4 823 096
Årets avskrivningar	-918 685	-918 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 660 466	-5 741 781
Utgående planenligt värde	<u>103 581 749</u>	<u>104 500 434</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 357 785	31 357 785
Utgående planenligt värde	31 357 785	31 357 785
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>134 939 534</u>	<u>135 858 219</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	96 800 000	96 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	96 800 000	96 800 000
	96 800 000	96 800 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	5	3
Varmvatten augusti - december	20 218	19 636
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>20 223</u>	<u>19 639</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>
SE-Banken Bolån	2,13	2025-06-28	11 677 500
Handelsbankens Stadshypotek	3,71	2029-06-30	11 317 500
Swedbank Hypotek	2,18	2027-06-23	11 367 250
Summa skulder till kreditinstitut			34 362 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 577 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			22 584 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 362 250

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	37 400 000	37 400 000
Summa ställda säkerheter	37 400 000	37 400 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	1 432	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 432	0

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Jakob Branger

Leif Jansson

Frida Lundqvist

Marie-Louise Stridh
Ordförande

Evgeniia Yuditskaya

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE-LOUISE STRIDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-28 09:09:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LOUISE STRIDH

Marie-Louise Stridh

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.103

EVGENIA YUDITSKAYA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-01 14:22:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Evgeniia Yuditskaya

Evgenia Yuditskaya

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.107.97

JAKOB BRANGER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 09:31:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB BRANGER

Jakob Branger

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.107.87

FRIDA LUNDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 05:09:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA LUNDQVIST

Frida Lundqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.209.51

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 15:29:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF JANSSON

Leif Jansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.151.87

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-07 08:40:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.121