

Bostadsrättsföreningen Österport 2 i Västerås
Org nr 769629-6875

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 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 har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Charlotta Filling	Ordförande	2025
Erik Arnelius	Vice Ordförande	2025
Beate Pettersson	Sekreterare	2025
Robert Johansson	Ledamot	2025
Ann Hardysdotter	Suppleant	2025

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

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

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

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

Föreningsstämman reserverade 2 Prisbasbelopp, 114 600 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2015-05-18 fastigheten Mimer 10, Västerås Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 8-10 plan. Fastigheten rymmer 45 st bostäder och 1 lokal och är uppförd 2016. Värdeår 2016.

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 36 p-platser i parkeringshus.

Total boyta 3 567 m², lokalyta 125 m². Sammanlagt 3 692 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätterna. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Varje bostadsrättshavare täcknar egen försäkring.

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. år 2032.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 526 907	3 272 158	3 078 786	3 068 833
Resultat efter finansiella poster	kr	45 016	280 539	345 793	203 691
Soliditet	%	74	74	74	73
Likviditet	%	170	159	124	80
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	766	709	676	676
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	819	762		
Skuldsättning per kvm	kr	8 951	9 141	9 330	9 503
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 265	9 461	9 657	9 836
Energikostnad per kvm	kr	131	124	109	113
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,1	13,3	14,3	14,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,3	12,4		
Sparande per kvm	kr	280	326	354	350
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,85	81,69		

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 avgiften.

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	57 867 000	37 153 000	882 337	1 885 583	280 539
Reservering till yttre fond			295 400	-295 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-94 525	94 525	
Balansering av föregående års resultat				280 539	-280 539
Årets resultat					45 016
Belopp vid årets utgång	57 867 000	37 153 000	1 083 212	1 965 247	45 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 965 247
Årets resultat	45 016
	2 010 263

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	738 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-107 645
I ny räkning balanseras	1 379 908
	2 010 263

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	45 016
Dispositioner	-630 355

Årets resultat efter dispositioner	-585 339
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 713 567
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 526 907	3 272 158
Övriga rörelseintäkter		0	55 668
Summa rörelseintäkter		3 526 907	3 327 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 201 523	-1 119 339
Periodiskt underhåll	5	-107 645	-94 525
Övriga externa kostnader	6	-323 978	-314 384
Arvoden och personalkostnader	7	-147 967	-140 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-882 896	-882 896
Summa rörelsekostnader		-2 664 009	-2 551 774
Rörelseresultat		862 898	776 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	45 808	28 073
Räntekostnader		-863 690	-523 586
Summa finansiella poster		-817 882	-495 513
Resultat efter finansiella poster		45 016	280 539
Årets resultat		45 016	280 539
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		45 016	280 539
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		107 645	94 525
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-738 000	-295 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-585 339	79 664

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	129 436 832	130 319 728
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>129 436 832</u>	<u>130 319 728</u>
Summa anläggningstillgångar		129 436 832	130 319 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	10	25 361	30 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224 552	224 332
Klientmedel i SHB		2 241 254	1 891 195
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 491 227</u>	<u>2 146 367</u>
Summa omsättningstillgångar		2 491 227	2 146 367
Summa tillgångar		131 928 059	132 466 095

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		95 020 000	95 020 000
Fond för yttre underhåll		1 083 212	882 337
<i>Summa bundet eget kapital</i>		96 103 212	95 902 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 965 247	1 885 583
Årets resultat		45 016	280 539
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 010 263	2 166 122
Summa eget kapital		98 113 475	98 068 459
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	18 967 500	19 667 500
Summa långfristiga skulder		18 967 500	19 667 500
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 080 000	14 080 000
Leverantörsskulder		252 113	92 924
Skatteskulder		2 348	6 825
Övriga skulder	13	0	1 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		512 623	548 880
Summa kortfristiga skulder		14 847 084	14 730 136
Summa eget kapital och skulder		131 928 059	132 466 095

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 862 898 776 053

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 882 896 882 896

Erhållen ränta 45 808 28 073

Erlagd ränta -863 690 -523 586

927 912 1 163 436

Ökning/minskning kundfordringar 0 47 937

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 5 199 -20 708

Ökning/minskning leverantörsskulder 159 189 -796

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -42 241 -41 680

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 050 059 1 148 189

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -700 000 -700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -700 000 -700 000

Årets kassaflöde 350 059 448 189

Likvida medel vid årets början 1 891 195 1 443 007

Likvida medel vid årets slut 2 241 254 1 891 196

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

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 732 316	2 530 008
Hyror lokaler	327 372	267 756
Hyror parkering	261 850	261 600
Vattenavgifter	47 609	46 240
Elavgifter	0	432
Övriga hyresintäkter	0	300
Kabel-TV avgifter	143 100	143 100
Fastighetsskatt lokalhyresgäst	23 484	23 353
Övriga intäkter	21 176	14 191
Brutto	3 556 907	3 286 980
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-1 488
Hyresförluster vakanser parkering	-30 000	-13 333
Summa nettoomsättning	<u>3 526 907</u>	<u>3 272 159</u>

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

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

Årsavgiften för kabel-tv, 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	104 715	101 279
Reparationer, löpande underhåll	191 540	129 159
Elavgifter	111 443	105 789
Uppvärmning	271 547	268 227
Vatten och avlopp	100 811	85 469
Renhållning	94 299	110 647
Försäkringar	37 637	32 711
Avgift till gemensamhetsanläggning	94 500	94 500
Kabel-TV / Internet	143 601	142 015
Övriga fastighetskostnader	27 950	26 063
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 480	23 480
Summa driftskostnader	1 201 523	1 119 339

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte Kompressor	0	94 525
Byte till LED belysning	107 645	0
Summa periodiskt underhåll	107 645	94 525

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader (Aimo Park)	143 388	134 628
Kommunikation	11 695	19 068
Indrivning	0	4 000
Revision	29 250	28 125
Föreningsmöten	0	2 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 170	63 540
Övriga förvaltningskostnader	18 858	22 210
Konsultarvoden	16 875	5 000
Avläsningstjänster och optimering	31 891	29 763
Medlems- och föreningsavgifter	5 850	5 850
Summa övriga externa kostnader	323 977	314 384

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	114 600	105 000
Sociala kostnader	33 367	35 630
Summa arvoden, personalkostnader	<u>147 967</u>	<u>140 630</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	44 794	26 592
Övriga ränteintäkter	1 014	1 481
Summa finansiella intäkter	<u>45 808</u>	<u>28 073</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 947 512	105 947 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 947 512	105 947 512
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 180 272	-5 297 376
Årets avskrivningar	-882 896	-882 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 063 168	-6 180 272
Utgående planenligt värde	<u>98 884 344</u>	<u>99 767 240</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 552 488	30 552 488
Utgående planenligt värde	30 552 488	30 552 488
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>129 436 832</u>	<u>130 319 728</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 048 000	88 048 000
Taxeringsvärde mark	22 500 000	22 500 000
	<u>110 548 000</u>	<u>110 548 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	108 200 000	108 200 000
Lokaler	2 348 000	2 348 000
	<u>110 548 000</u>	<u>110 548 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 523	3 728
Fordran Österport 1	4 143	0
Fordran anställda	0	8 400
Vattenavgifter aug-dec	19 695	18 712
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>25 361</u>	<u>30 840</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	2,54	2025-11-28	13 380 000
SE-Banken Bolån	3,96	2026-11-28	10 462 500
SBAB	3,56	2027-11-12	9 205 000
Summa skulder till kreditinstitut			33 047 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-700 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 380 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			18 967 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			29 547 500

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<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	41 480 000	41 480 000
Summa ställda säkerheter	41 480 000	41 480 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	0	1 507
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 507</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Erik Arnelius

Charlotta Filling
Ordförande

Robert Johansson

Beate Pettersson

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

CHARLOTTA FILLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 17:36:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Charlotta Filling

Charlotta Filling

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.198.58

BEATE PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 11:08:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BEATE PETTERSSON

Beate Pettersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.194.128.34

ERIK ARNELIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 11:03:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Gustav Arnelius

Erik Arnelius

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.147.55

ROBERT JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 16:56:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT JOHANSSON

Robert Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.176.133.167

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 14:53:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.92