

Bostadsrättsförening Österport 1
Org nr 769616-5732

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 2024-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Linda Höglund	Ordförande	2026
Anki Fundberg	Sekreterare	2025
Owe Bamberg	Ledamot	2025
Per-Olof Karlsson	Ledamot	2026
Sofie Glenne	Ledamot	2026
Christina Aronsson	Suppleant	2025
Åsa Sandberg	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

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 Fundberg, Juho Songer och Per-Olof Karlsson.

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

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i arvode till styrelsen och 28 650 kr i övriga ersättningar till föreningsmedlemmar.

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. år 2028. Föreningen har beställt en offert om ny underhållsplan från MBF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 830 911	2 623 145	2 481 565	2 496 684
Resultat efter finansiella poster	kr	-868 359	-52 866	53 699	295 873
Soliditet	%	75	75	74	74
Likviditet	%	351	263	223	202
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	775	721	680	680
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	825	771		
Skuldsättning per kvm	kr	8 686	8 718	8 910	9 085
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 686	8 718	8 910	9 085
Energikostnad per kvm	kr	141	139	131	113
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,2	12,1	13,1	13,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,5	11,3		
Sparande per kvm	kr	154	215	277	345
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	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 2028.

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>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	44 922 000	34 998 000	1 202 884	1 220 573	-52 866
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-27 500	27 500	
Balansering av föregående års resultat				-52 866	52 866
Årets resultat					-868 359
Belopp vid årets utgång	44 922 000	34 998 000	1 425 384	945 207	-868 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	945 208
Årets resultat	-868 359
	<u>76 849</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-618 125
I ny räkning balanseras	444 974
	<u>76 849</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-868 359
Dispositioner	368 125
	<u>-500 234</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 057 259
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 830 911	2 623 145
Övriga rörelseintäkter		0	35 074
Summa rörelseintäkter		2 830 911	2 658 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 167 108	-1 137 539
Periodiskt underhåll	5	-618 125	-27 500
Övriga externa kostnader	6	-324 773	-276 093
Arvoden och personalkostnader	7	-105 796	-96 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733 333	-733 333
Summa rörelsekostnader		-2 949 135	-2 271 371
Rörelseresultat		-118 224	386 848
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	53 644	40 326
Räntekostnader		-803 779	-480 040
Summa finansiella poster		-750 135	-439 714
Resultat efter finansiella poster		-868 359	-52 866
Årets resultat		-868 359	-52 866
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-868 359	-52 866
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		618 125	27 500
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-250 000	-250 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-500 234	-275 366

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	106 783 336	107 516 669
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>106 783 336</u>	<u>107 516 669</u>
Summa anläggningstillgångar		106 783 336	107 516 669
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	120
Övriga fordringar	10	18 902	20 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 121	127 055
Klientmedel i SHB		2 296 928	2 401 408
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 439 951</u>	<u>2 548 974</u>
Summa omsättningstillgångar		2 439 951	2 548 974
Summa tillgångar		109 223 287	110 065 643

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

79 920 000

79 920 000

Fond för yttre underhåll

1 425 384

1 202 884

Summa bundet eget kapital

81 345 384

81 122 884

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

945 208

1 220 574

Årets resultat

-868 359

-52 866

Summa fritt eget kapital

76 849

1 167 708

Summa eget kapital

81 422 233

82 290 592

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

7 975 000

9 575 000

Summa långfristiga skulder

7 975 000

9 575 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19 230 000

17 730 000

Leverantörsskulder

80 790

76 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

515 264

393 218

Summa kortfristiga skulder

19 826 054

18 200 051

Summa eget kapital och skulder

109 223 287

110 065 643

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-118 224	386 849
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	733 333	733 333
Erhållen ränta	53 645	40 326
Erlagd ränta	-803 779	-480 040
	-135 025	680 468
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 543	-3 767
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 957	-55 020
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	122 046	-14 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 479	606 938
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-600 000
Årets kassaflöde	-104 479	6 938
Likvida medel vid årets början	2 401 407	2 394 470
Likvida medel vid årets slut	2 296 928	2 401 408

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	2 427 054	2 257 656
Hyror parkering	234 100	203 500
Vattenavgifter	46 617	50 836
Kabel-TV avgifter	108 240	108 240
Övriga intäkter	23 600	10 914
Brutto	2 839 611	2 631 146
Hyresförluster vakanser parkering	-8 700	-8 000
Summa nettoomsättning	<u>2 830 911</u>	<u>2 623 146</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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	103 247	93 127
Reparationer, löpande underhåll	256 468	237 314
Elavgifter	132 741	156 263
Uppvärmning	219 568	199 632
Vatten och avlopp	89 551	80 773
Renhållning	89 372	104 338
Försäkringar	60 382	55 638
Avgift till gemensamhetsanläggning	63 000	63 000
Kabel-TV / Internet	112 375	111 376
Övriga fastighetskostnader	40 405	36 078
Summa driftskostnader	1 167 109	1 137 539

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Linjeskapare 4G	0	27 500
Byte värmepump	493 750	0
Byte varmvattenmätare	51 250	0
Ommålning trapphus	73 125	0
Summa periodiskt underhåll	618 125	27 500

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av lokal	135 456	127 148
Kontorsmaterial	0	1 451
Kommunikation	5 168	2 981
Revision	27 300	26 250
Föreningsmöten	5 625	5 440
Ekonomisk och administrativ förvaltning	61 760	59 305
Övriga förvaltningskostnader	43 281	26 409
Övriga externa tjänster	46 182	27 109
Summa övriga externa kostnader	324 772	276 093

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	57 300	52 500
Arvode övrigt	28 650	26 250
Sociala kostnader	19 846	18 156
Summa arvoden, personalkostnader	<u>105 796</u>	<u>96 906</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	53 579	40 297
Övriga ränteintäkter	66	29
Summa finansiella intäkter	<u>53 645</u>	<u>40 326</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	88 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 683 331	-4 949 998
Årets avskrivningar	-733 333	-733 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 416 664	-5 683 331
Utgående planenligt värde	<u>81 583 336</u>	<u>82 316 669</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>106 783 336</u>	<u>107 516 669</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	87 400 000	87 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 400 000	87 400 000
	87 400 000	87 400 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	39	32
Vattendebitering aug-dec	18 863	20 359
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>18 902</u>	<u>20 391</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	0,850	2025-12-22	9 575 000
Swedbank Hypotek	3,118	90-dagar	9 655 000
Swedbank Hypotek	2,690	2026-11-25	7 975 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 205 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-100 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-19 130 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 975 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			26 705 000

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	33 280 000	33 280 000
Summa ställda säkerheter	33 280 000	33 280 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Owe Bamberg

Anki Fundberg

Sofie Glenne

Linda Höglund
Ordförande

Per-Olof Karlsson

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

LINDA HÖGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-08 15:06:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA MARGARETA HELOISE
HÖGLUND

Linda Höglund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.152.19

ANKI FUNDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-07 12:06:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-KATRIN FUNDBERG

Anki Fundberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.226.49.40

SOFIE GLENNE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-09 05:40:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIE GLENNE

Sofie Glenne

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.137.54

OWE BAMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-07 12:53:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: OWE HANS BAMBERG

Owe Bamberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.86.141

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-10 08:30:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-OLOF KARLSSON

Per-Olof Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.11.76.197

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-11 07:48:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.103