



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Österport 2

 Sparande -28 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 13 952 kr/kvm
 Räntekänslighet 23 %	 Energikostnad 195 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 697 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
-28 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsbehov är ej aktivt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 952 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är relativt hög, vilket är vanligt i nyare bostadsrättsföreningar. Detta ska sättas i relation till ett lågt framtida investeringsbehov i underhåll. En del av skuldsättningen härrör från att byggnaden inte färdigställdes enligt avtalad standard. Styrelsen driver en juridisk process mot byggherren för att erhålla ersättning. En eventuell framgång i processen skulle positivt påverka föreningens skuldsättningsgrad.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
23 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen noterar att räntekänsligheten är hög, klart över riktvärdet på 15 %, men har minskat stadigt varje år. Detta är vanligt förekommande för nybildade bostadsrättsföreningar med hög initial belåning. Fokus ligger på att successivt förbättra nyckeltalet över tid.

NYCKELTAL



Energikostnad
195 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden har ökat markant årligen, främst drivet av stigande energipriser. Under hösten 2024 implementerade styrelsen energieffektiviseringsåtgärder som redan gett tydliga resultat och förväntas bidra positivt även framöver.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
697 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgifterna har ökat under de senaste åren, men föreningen förväntar sig stabilare nivåer framöver tack vare en betydande andel intäkter från lokal- och bostadsuthyrning. Nettoomsättningen visar en kraftig ökning eftersom samtliga uthyrningsobjekt nu är färdigställda och uthyrda.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Österport 2 med säte i Örebro org.nr. 769628-9581 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gaslyktan 3	2019-01-01	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	232
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 986
3	lägenheter (hyresrätt)	108
Totalt 42 objekt		3 326

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 15 st 2 rok, 10 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Gaslyktan GA:1	G:A	717921-8560	46 / 233	Grönområde/park med gräs-och planteringsytor, Lekplatser, Gångytor samt cykel-och infartsvägar. Utvändig belysning samt cykelställ.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Göran Jennefors	Ordförande	2022-07-04
Katarina Andersson - Bredenberg	Ledamot	2021-06-08
Mikael Lilja	Ledamot	2022-07-04
Peter Aronsson	Ledamot	2022-07-04
Eva Jonsborg	Ledamot	2024-09-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Göran Jennefors och Katarina Andersson-Bredenberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars-Göran Jennefors och Peter Aronsson.

Revisorer har varit: Åsa Axell, BoRevision AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Anna Klerne (sammanställande) och Katarina Andersson - Bredenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Föreningen saknar i dagsläget en underhållsplan. En underhållsplan är under upprättande enligt avtal med Egeryds Fastigheter.

Den sista affärslokalen är nu uthyrd vilket innebär att alla våra tillgängliga lokaler är inredda och uthyrda enl. plan. Det tilltänkta källarförrådet som vi avsåg att stycka upp och hyra ut har vi bordlagt till ett senare tillfälle.

Hyreshöjningar av lokaler samt hyreslägenheter följer gällande indexklausul för respektive uthyrningskontrakt

Kravet på kostnader för iordningställandet av utebliven stoppstandard för affärslokalerna kvarstår och den pågående förhandlingen med Eyra förvaltning beräknas vara klar under höst/vinter 2025 och där vi tagit juridisk hjälp som inneburit att en stämningsansökan skickats in till Örebro Tingsrätt. Nuvarande kostnad för juridisk hjälp har kostat föreningen cirka 170 000 kr under 2024.

Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 500 000 kr under året för att bekosta ombyggnationen av affärslokaler.

Under året har vi varit utsatta för en inbrottsskada i källaren vilket orsakat föreningen en kostnad på ca: 20 000 kr för byte av 2 förrådsdörrar samt utbyte av ett antal lås i förebyggande syfte.

Utifrån senaste OVK besiktningen har en kartläggning av energikostnader påbörjats med fokus på energieffektivisering.

Pågående rättsliga processer – stämning mot Eyra Bostad och bestridd motfordran

Hösten 2024 inledde bostadsrättsföreningen en rättsprocess mot Eyra Bostad med anledning av att byggnationen av fastigheten avvikit från den överenskomna så kallade stoppstandarden. Föreningen hade då redan erlagt en köpeskilling om 147 miljoner kronor, vilken enligt avtal skulle avse ett färdigställt bygge enligt denna standard. De konstaterade avvikelserna har inneburit att föreningen tvingats ta ett lån om 3 073 164 kronor för att på egen bekostnad färdigställa byggnaden enligt ursprunglig specifikation. Föreningen menar att kostnaderna för detta ska bäras av entreprenören, då något godkännande av avsteg från den överenskomna standarden inte kan styrkas eller dokumenteras – och köpeskillingen har inte reducerats. Ärendet är schemalagt för avgörande i Örebro tingsrätt under hösten 2025.

I samband med detta har Eyra Bostad inkommit med ett motkrav riktat mot föreningen i form av en faktura om 3,5 miljoner kronor. Av det totala beloppet avser cirka 2,1 miljoner kronor upplupna räntekostnader. Den ursprungliga kapitaldelen har sedan tidigare redovisats i föreningens räkenskaper. Räntekostnaderna har dock bokats upp under 2024, vilket påverkar årets resultat negativt.

Föreningen bestrider fordran i sin helhet med stöd av juridisk rådgivning, med hänvisning till bland annat:

- Att det inte finns någon revers som ger upphov till betalningsskyldighet.
- Att den åberopade reversen saknar föreningens underskrift och därmed inte är bindande.
- Att den dåvarande styrelsen saknade behörighet att uppta lånet på grund av jäv.
- Att eventuell skuld, inklusive ränta, redan har reglerats i sin helhet.

Föreningens juridiska ombud bedömer att det saknas rättslig grund för Eyra Bostads krav. Det ifrågasätts särskilt om det är rimligt att beräkna ränta under den period då föreningen fortfarande erhöll kompensation för outhyrda lokaler – lokaler som inte kunde hyras ut eftersom de inte färdigställts enligt överenskommen stoppstandard. Just denna omständighet ligger också till grund för föreningens stämning mot Eyra Bostad. Kompensationsutbetalningarna upphörde den 28 februari 2023.

Eftersom föreningen i dagsläget inte har likvida medel att reglera det påstådda kravet från Eyra Bostad, har föreningen tagit kontakt med banken och fått beviljat ett lånelöfte på 3 mkr för ett så kallat worst case-scenario.

Styrelsen följer båda processerna löpande tillsammans med juridiskt ombud, och kommer att redovisa utvecklingen i kommande årsredovisning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De prioriterade ärenden som föreningen tog fram i samband med att nuvarande styrelse tillträdde så har i princip allt genomförts då iordningställande och uthyrning av de befintliga tomma lokalerna hyrts ut vilket har varit prio 1 för styrelsen.

Årtal	Åtgärd
2022	Uppstart av en "lokalgrupp" som har haft till uppgift att kontakta/följa upp olika tänkta intressenter gällande erbjudanden av möjlighet till driva affärsverksamhet i resp. lokaler
2023	Färdigställande och uthyrning av resp. lokaler till dels affärslokaler samt mindre lägenheter för uthyrning
2024	Färdigställande och uthyrning av en tredje affärslokal.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Skötsel av vissa områden i egen regi med resp. boenden för att hålla underhålls kostnaderna nere över tid.
2025	Öka engagemanget/ansvaret hos resp. boende för att förstå vikten av innebörden att vara bostadsrättsinnehavare, vilket ökar intresset att delta och hjälpa varandra för att uppnå bästa boendemiljö.
2025	Utifrån den upprättade underhållsplanen säkerställa att ett hållbart/ekonomiskt arbete över tid efterlevs
2025	Fokus på nedanstående nyckeltal som säkerställer att rätt åtgärder genomförs för föreningens ekonomi över tid - Sparande, kr/kvm - Skuldsättning, kr/kvm - Energikostnad, kr/kvm - Årsavgifter, kr/kvm
2026	Upprätta en amorteringsplan/lånestrategi för de befintliga lånen
2026	Upprätta en femårsbudget
2026	Löpande uppföljning av energieffektiviseringen utifrån vad som genomförts 2025

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

En FB grupp har upprättats för Brf. Österport 2 för att snabbt kunna informera varandra om aktuella händelser .

Efter respektive styrelsemöte skickas det ut minnesanteckningar till respektive boenden om aktuella väsentliga frågor som behandlats på respektive möte.

Regelbundna Ordförandebrev utges för att informera vad som genomförts och vad som är på gång gällande väsentliga områden inom föreningen

Vår/Höststädnings samt årligt glöggmingel har genomförts samt gemensamt nyårsfirande på terrassen med stort deltagande av våra boende.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-28	-142	163	259	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 952	13 886	11 295	11 403	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 541	15 468	12 581	12 701	0
Räntekänslighet, %	23	24	24	28	0
Energikostnad, kr/kvm	195	171	153	109	0
Årsavgifter, kr/kvm	697	672	554	465	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	83	72	63	0
Totala intäkter, kr/kvm	914	725	691	668	0
Nettoomsättning, tkr	2 939	2 411	2 299	2 221	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 662	-2 678	-1 124	-510	0
Soliditet, %	66	68	73	74	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på den exceptionella kostnaden som fakturan från Eyra förvaltning medför.

Föreningens kassaflöde är positivt med 312 504 kr. Under året har föreningen tagit upp ett lån på 500 000 kr. Utan detta lån hade kassaflödet varit negativt.

Likviditeten är för närvarande ansträngd. Föreningen har ett lånelöfte från banken för att kunna lösa situationen med fakturan från Eyra förvaltning om det skulle behövas.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7,5% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	109 000 000	0	0	109 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	398 610	0	104 480	503 090
S:a bundet eget kapital, kr	109 398 610	0	104 480	109 503 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 072 006	-2 678 187	-104 480	-4 854 673
Årets resultat, kr	-2 678 187	2 678 187	-4 661 797	-4 661 797
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 750 193	0	-4 766 277	-9 516 470
S:a eget kapital, kr	104 648 417	0	-4 661 797	99 986 620

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 105 kr samt ianspråktagande skett med 38 625 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 750 193
Årets resultat, kr	-4 661 797
Reservation till underhållsfond, kr	-143 105
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 516 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 516 470

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 938 723	2 291 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 652	118 913
Summa Rörelseintäkter		3 038 374	2 410 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 437 892	-1 319 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 328	-212 195
Personalkostnader	Not 6	-64 341	-59 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 261 286	-2 205 766
Summa Rörelsekostnader		-3 977 848	-3 796 945
Rörelseresultat		-939 474	-1 386 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 336	22 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 760 660	-1 314 385
Summa Finansiella poster		-3 722 324	-1 291 895
Resultat efter finansiella poster		-4 661 797	-2 678 187
Resultat före skatt		-4 661 797	-2 678 187
Årets resultat		-4 661 797	-2 678 187



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	148 748 406	150 130 723
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	83 837	147 414
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	392 293
Summa Materiella anläggningstillgångar		148 832 243	150 670 429
Summa Anläggningstillgångar		148 832 243	150 670 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		214	1 414
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 687 854	3 532 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 828	120 732
Summa Kortfristiga fordringar		1 796 896	3 655 140

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		82 262	69 719
Summa Kortfristiga placeringar		82 262	69 719

Kassa och bank

Kassa och bank		82 349	15 899
Summa Kassa och bank		82 349	15 899

Summa Omsättningstillgångar

1 961 507 3 740 758

Summa Tillgångar

150 793 750 154 411 188



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	109 000 000	109 000 000
Fond för yttre underhåll	503 090	398 610
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	109 503 090	109 398 610
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 854 673	-2 072 006
Årets resultat	-4 661 797	-2 678 187
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 516 470	-4 750 193
Summa Eget kapital	99 986 620	104 648 417

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 20 367 625	12 255 022
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	20 367 625	12 255 022
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 037 057	33 931 088
Leverantörsskulder	198 188	1 019 787
Skatteskulder	108 060	108 060
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 3 541 444	1 387 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 554 757	1 061 360
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	30 439 506	37 507 750
Summa Skulder	50 807 131	49 762 772
Summa Eget kapital och skulder	150 793 750	154 411 188



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-939 474	-1 386 292
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 261 286	2 205 766
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 261 286	2 205 766
Erhållen ränta	38 336	22 490
Erlagd ränta	-1 676 733	-1 314 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-316 584	-472 421
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 091 756	-997 975
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 258 140	1 473 405
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	833 616	475 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 032	3 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-423 100	-8 588 910
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-423 100	-8 588 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	218 572	8 618 634
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	218 572	8 618 634
Årets kassaflöde	312 504	32 733
Likvida medel vid årets början	829 564	796 832
Likvida medel vid årets slut	1 142 069	829 564



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 39 909 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enighet med RedR 6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 021 160	1 924 896
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	61 208	0
	Hyror bostäder	262 294	36 644
	Hyror lokaler	534 896	227 122
	Hyror förbrukningsbaserad	18 974	69 162
	Övriga primära intäkter	58 337	33 915
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 956 869	2 291 739
	Hyresbortfall	-18 146	0
	<i>Summa</i>	-18 146	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 938 723	2 291 739
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 121	0
	Övriga sekundära intäkter	92 531	118 913
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	99 652	118 913
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-187 698	-193 073
	Snö och halk-bekämpning	-48 492	-54 191
	Reparationer	-82 818	-56 683
	Planerat underhåll	-38 625	0
	Försäkringsskador	0	-3 505
	EI	-330 068	-260 640
	Uppvärmning	-227 588	-225 528
	Vatten	-91 086	-83 250
	Sophämtning	-121 262	-115 718
	Fastighetsförsäkring	-62 301	-51 849
	Kabel-TV och bredband	-127 462	-102 574
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 030	-108 060
	Förvaltningsavtalskostnader	-58 546	-53 488
	Övriga driftkostnader	-7 916	-10 757
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 437 892	-1 319 316

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-689
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-39 238
	Administrationskostnader	-159 594	-81 674
	Extern revision	-26 875	-22 125
	Konsultkostnader	-8 775	-32 142
	Föreningsverksamhet	-864	-3 075
	Övriga förvaltningskostnader	-18 220	-33 253
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 328	-212 195
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 000	-45 000
	Sociala avgifter	-12 528	-10 958
	Övriga personalkostnader	-1 812	-3 710
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 341	-59 668
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 197 709	-2 142 190
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-63 577	-63 577
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 261 286	-2 205 766
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	24 805	19 323
	Ränteintäkter placeringar	2 864	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 667	3 167
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 336	22 490
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 613 199	-1 301 010
	Räntekostnader krav Eyra förvaltning	-2 146 379	0
	Övriga räntekostnader	-1 082	-13 375
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 760 660	-1 314 385

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 137 315	108 940 698
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 059 302	38 059 302
	Årets investeringar	423 100	8 196 617
	Omklassificeringar	392 293	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	156 012 010	155 196 617
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 065 895	-2 923 705
	Årets avskrivningar	-2 197 709	-2 142 190
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 263 604	-5 065 895
	<i>Utgående redovisat värde</i>	148 748 406	150 130 723
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 723 000	4 723 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	680 000	680 000
	<i>Summa</i>	95 403 000	95 403 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	100 000 000	100 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	317 882	317 882
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	317 882	317 882
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-170 469	-106 892
	Årets avskrivningar	-63 577	-63 577
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-234 045	-170 469
	<i>Utgående redovisat värde</i>	83 837	147 414
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	392 293	0
	Årets investeringar	0	392 293
	Omklassificering till byggnad	-392 293	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	392 293

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

977 458

743 946

Övriga fordringar

710 396

2 789 048

Summa Övriga fordringar

1 687 854

3 532 994

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	------------	--------	----------------------

Stadshypotek AB	3,6%	2025-02-27	12 289 525	124 768
-----------------	------	------------	------------	---------

Stadshypotek AB	3,4%	2025-03-03	1 477 500	15 000
-----------------	------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,62%	2026-12-01	14 413 885	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	1 000 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	3,15%	2026-07-30	500 000	0
-----------------	-------	------------	---------	---

Stadshypotek AB	2,63%	2026-09-30	2 991 250	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Bergslagens sparbank	1,19%	2025-05-25	12 255 022	126 660
----------------------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek AB	2,81%	2027-10-30	1 477 500	15 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

46 404 682

281 428

Långfristig del

20 367 635

Nästa års amortering av långfristig skuld

15 000

Lån som ska konverteras inom ett år

26 022 047

Kortfristig del

26 037 047

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

281 428

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 125 712

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,55%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

78 679

68 679

Momsskuld

36 180

0

Skuld till Eyra förvaltning

3 420 902

1 314 335

Övriga kortfristiga skulder

5 683

4 441

Summa Övriga skulder

3 541 444

1 387 455

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

279 731

231 602

Upplupna räntekostnader

104 220

166 672

Övriga upplupna kostnader

170 806

663 086

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

554 757

1 061 360

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Österport 2, org.nr. 769628-9581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österport 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Österport 2 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Österport 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN JENNEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 13:46:26



MIKAEL LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 13:26:16



PETER ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 13:05:46



EVA JONSBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 11:21:00



**KATARINA ANDERSSON -
BREDENBERG**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 13:12:47



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 14:37:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Österport 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 14:39:11



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.