



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Österport 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Österport 2 med säte i Örebro org.nr. 769628-9581 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gaslyktan 3	2019-01-01	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

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. Utvändigt 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
Andreas Nordbrant	Ledamot	2023-09-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Aronsson och Mikael Lilja.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Varje protokoll har en bilaga med beslutsbalans för att kunna följa upp respektive område med tanke på genomförda/ej genomförda beslutade åtgärder.

Utöver ordinarie styrelsemöten så har ett antal s.k. byggmöten genomförts för att följa upp löpande ärenden avseende ombyggnationer av lokalerna

Firman tecknas av Lars-Göran Jennefors och Peter Aronsson.

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

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

Teknisk förvaltare har varit Åfix. Ekonomisk förvaltare har varit HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27 på terassen. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen kommer att följa gällande villkor samt betala av gällande lån löpande via vilande moms för iordningställande av affärslokaler samt krav på kostnader för iordningställande av utebliven stoppstandard.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen saknar underhållsplanen, men planerar att upprätta en under år 2024.

Gällande 2-årsbesiktning har utförts med start kvartal 1 2023.

De planerade byggnationer och iordningställande av 2 st affärslokaler är genomförda och uthyrda till en Skönhetssalong samt en Frisör. Den återstående affärslokalen har färdigställts under början av 2024 och hyrs ut från och med 2024-03-01.

Ombyggnationen gick på ca 645 000 kr.

Övriga tillgängliga lokaler har byggts om till mindre lägenheter och är nu uthyrda till 3 st. hyresgäster.

Då den tidigare gästlägenheten hyrts ut som hyreslägenhet så har ytterligare en tillgänglig lokal iordningsställts och inretts som gästlägenhet/föreningslokal.

Två av tre affärslokaler samt de tre iordningsställda lägenheterna blev klara och uthyrda först under kvartal 3 och 4. Detta har medfört en ansträngd ekonomi under året som tärt på föreningens kassa.

För att finansiera byggnation av resp. lokaler/utrymmen har vi fått en bankgaranti på 10.000.000 kr där vi utnyttjat 9.000.000: kr vilket följer den budget som gäller för projektet. Vi har en fordran på inestående moms samt en pågående förhandling med Eyra förvaltning avseende ej färdigställandet av gällande stoppstandard för affärslokalerna med tillhörande förråd.

Årets underhåll har varit i form av garantiåtgärder.

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 vilkert har varit prio 1 för styrelsen.

Årtal	Ändamål
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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Då vi har ett antal större källarlokalerna så har vi möjlighet att stycka av och inreda som enkla förrådsutrymmen för uthyrning till externa kunder vilket stärker ekonomin över tid
2024	Skötsel av vissa områden i egen regi med resp. boenden för att hålla underhålls kostnaderna nere över tid.
2024	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	Upprätta en underhållsplan för fastigheten med tanke på resp. års budget.
2024	Upprätta en amorteringsplan för de befintliga lånen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

5 st. ordförandebrev har skickats ut till respektive boenden där framförallt statusen på uthyrning av respektive lokaler redovisats.

Höst och vårstädning har genomförts med god anslutning och intresse för föreningens trivsselfrågor.

Den sedvanliga glöggmingelträffen har genomförts samt gemensamt nyårsfirande på takterrassen där ca: 50 % av våra boenden deltog.

Informationsbrev om avgiftshöjning på 5% för 2024 har skickats ut vilket innebär en kostnad på 676 kr/kvm per år. Varför inte en höjning över 5%? Då vi nu hyrt ut våra affärslokaler och byggt om och hyrt ut nästan alla övriga utrymmen till lägenheter så inbringar dessa utrymmen en intäkt på 732 tkr per år.

En hjärtstarter har inköpts och är installerad i fastigheten.

En facebook grupp har upprättats för föreningen där resp. boenden har möjlighet till information, felanmälan etc.

Ordförande har deltagit i HSB:s årliga ordförandeträff samt årlig verksamhetsträff.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-142	165	262
Skuldsättning, kr/kvm	13 886	11 426	11 535
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 468	12 581	12 701
Räntekänslighet, %	24	24	28
Energikostnad, kr/kvm	171	154	110
Årsavgifter, kr/kvm	672	554	465
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	72	63
Totala intäkter, kr/kvm	725	699	675
Nettoomsättning, tkr	2 411	2 299	2 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 678	-1 124	-510
Soliditet, %	68	73	74

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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror delvis på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför denna del av underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Räntekostnaderna har ökat med 843 tkr jämfört med föregående år. Dessa täcks inte av avgiftshöjning och lokalhyror. Föreningen har genomfört en ytterligare avgiftshöjning med 5 % från 2024-01-01 och räknar med ökade lokalintäkter då en tredje lokal blir färdigställd i början av 2024.

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	255 505	0	143 105	398 610
S:a bundet eget kapital, kr	109 255 505	0	143 105	109 398 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-804 912	-1 123 989	-143 105	-2 072 006
Årets resultat, kr	-1 123 989	1 123 989	-2 678 187	-2 678 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 928 901	0	-2 821 292	-4 750 193
S:a eget kapital, kr	107 326 604	0	-2 678 187	104 648 417

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 105 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 928 901
Årets resultat, kr	-2 678 187
Reservation till underhållsfond, kr	-143 105
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 750 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 750 193

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 410 652	2 298 961
Summa rörelseintäkter		2 410 652	2 298 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 535 221	-1 220 787
Planerat underhåll	Not 4	0	-7 495
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-55 958	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 205 766	-1 659 557
Summa rörelsekostnader		-3 796 945	-2 953 549
Rörelseresultat		-1 386 292	-654 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 490	1 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 314 385	-471 055
Summa finansiella poster		-1 291 895	-469 402
Årets resultat		-2 678 187	-1 123 989
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-143 105	-143 000
Disposition underhållsfond		0	7 495
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-143 105	-135 505
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-2 821 292	-1 259 494

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	112 071 421	106 016 993
Mark	Not 10	38 059 302	38 059 302
Inventarier	Not 11	147 414	210 990
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	392 293	0
		<u>150 670 429</u>	<u>144 287 285</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>150 670 429</u>	<u>144 287 285</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 414	1 414
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		743 946	728 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 789 048	1 812 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 732	99 436
		<u>3 655 141</u>	<u>2 641 245</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	69 719	0
Kassa och bank	Not 16	15 899	68 805
Summa omsättningstillgångar		<u>3 740 759</u>	<u>2 710 051</u>
Summa tillgångar		<u>154 411 188</u>	<u>146 997 336</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 000 000	109 000 000
Underhållsfond		398 610	255 505
		<u>109 398 610</u>	<u>109 255 505</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 072 006	-804 912
Årets resultat		-2 678 187	-1 123 989
		<u>-4 750 193</u>	<u>-1 928 901</u>
Summa eget kapital		<u>104 648 417</u>	<u>107 326 604</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	12 255 022	12 381 682
		<u>12 255 022</u>	<u>12 381 682</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	33 931 088	25 185 794
Leverantörsskulder		1 019 787	158 295
Aktuell skatteskuld		108 060	77 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	1 383 013	1 472 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 065 801	394 604
		<u>37 507 749</u>	<u>27 289 050</u>
Summa skulder		<u>49 762 771</u>	<u>39 670 732</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>154 411 188</u>	<u>146 997 336</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 678 187	-1 123 989
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 205 766	1 659 557
Kassaflöde från löpande verksamhet	-472 421	535 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-997 975	-43 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 473 405	-440 314
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 009	51 719
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 588 910	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-101 306
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 588 910	-101 306
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 618 634	-358 639
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 618 634	-358 639
Årets kassaflöde	32 733	-408 226
Likvida medel vid årets början	796 832	1 205 058
Likvida medel vid årets slut	829 564	796 832

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,83 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens stadgar.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 39 309 kr. (39 309 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (vatten, värme, bredband och TV-avgift ingår)	1 924 896	1 596 370
Hyror	361 800	619 133
Övriga avgifter	69 162	64 129
Övriga intäkter	54 794	19 329
	<u>2 410 652</u>	<u>2 298 961</u>
	2 410 652	2 298 961
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	247 952	275 081
Reparationer	60 188	46 976
El	260 640	209 682
Uppvärmning	225 528	216 316
Vatten	83 250	81 432
Sophämtning	115 718	74 282
Övriga avgifter	165 181	145 437
Förvaltningskostnader	106 162	91 166
Fastighetsavgift	108 060	0
Övriga driftskostnader	162 542	80 414
	<u>1 535 221</u>	<u>1 220 787</u>
	1 535 221	1 220 787
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	7 495
	<u>0</u>	<u>7 495</u>
	0	7 495
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	50 000
Sociala kostnader	10 958	15 710
	<u>55 958</u>	<u>65 710</u>
	55 958	65 710
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	2 142 190	1 595 980
Inventarier	63 577	63 577
	<u>2 205 766</u>	<u>1 659 557</u>
	2 205 766	1 659 557
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	20 363	1 607
Ränteintäkter skattekonto	2 121	0
Övriga finansiella intäkter	6	46
	<u>22 490</u>	<u>1 653</u>
	22 490	1 653
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 301 010	469 775
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 327	0
Övriga finansiella kostnader	12 048	1 280
	<u>1 314 385</u>	<u>471 055</u>
	1 314 385	471 055

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	108 940 698	108 940 698
Årets nyanskaffning	8 196 617	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 137 315	108 940 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 923 705	-1 327 725
Årets avskrivningar	-2 142 190	-1 595 980
Utgående avskrivningar	-5 065 895	-2 923 705
Bokfört värde	112 071 421	106 016 993
Taxeringsvärde för Gaslyktan 3 i Örebro. Värdeår 2021.		
Byggnad - bostäder hyreshus	72 000 000	72 000 000
Byggnad - lokaler	4 723 000	4 723 000
	76 723 000	76 723 000
Mark - bostäder hyreshus	18 000 000	18 000 000
Mark - lokaler	680 000	680 000
	18 680 000	18 680 000
Taxeringsvärde totalt	95 403 000	95 403 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	38 059 302	38 059 302
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 059 302	38 059 302
Bokfört värde	38 059 302	38 059 302
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	317 882	216 576
Årets investeringar	0	101 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 882	317 882
Ingående avskrivningar	-106 892	-43 315
Årets avskrivningar	-63 577	-63 577
Utgående avskrivningar	-170 469	-106 892
Bokfört värde	147 414	210 990
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	392 293	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 293	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 414	1 414			
	1 414	1 414			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 794 619	500			
Mervärdesskatt	717 788	1 811 869			
Övriga fordringar	276 641	0			
	2 789 048	1 812 369			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering Handelsbanken	69 719	0			
	69 719	0			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	15 899	68 805			
	15 899	68 805			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	109 000 000	255 505	-804 912	-1 123 989	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-1 123 989	1 123 989	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		143 105	-143 105		
Årets resultat				-2 678 187	
Belopp vid årets slut	109 000 000	398 610	-2 072 006	-2 678 187	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Bergslagens sparban	819199655831726	1,19%	2025-05-25	12 381 682	126 660
Stadshypotek AB	589820	4,80%	2024-02-08	1 492 500	15 000
Stadshypotek AB	594065	4,80%	2024-02-27	12 414 293	124 768
Stadshypotek AB	597073	4,80%	2024-03-01	1 492 500	15 000
Stadshypotek AB	645334	4,80%	2024-01-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	650909	4,80%	2024-02-16	14 413 885	0
Stadshypotek AB	664168	4,80%	2024-03-21	2 991 250	0
				46 186 110	281 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 255 022	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					44 778 970
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter				100 000 000	100 000 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				281 428	379 672
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				33 649 660	24 806 122
				33 931 088	25 185 794
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Eyra Förvaltning				1 314 335	1 469 124
Övriga kortfristiga skulder				68 678	3 793
				1 383 013	1 472 917
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				236 043	169 024
Upplupna räntekostnader				166 672	45 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				663 086	180 365
				1 065 801	394 604

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Andreas Nordbrant

Katarina Andersson - Bredenberg

Lars-Göran Jennefors

Mikael Lilja

Peter Aronsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Åsa Axell

Av stämman vald revisor



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 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Österport 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN JENNEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:21:30



MIKAEL LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:30:58



PETER ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 20:42:09



ANDREAS NORDBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 19:47:32



**KATARINA ANDERSSON -
BREDEBERG**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 13:32:18



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:39:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

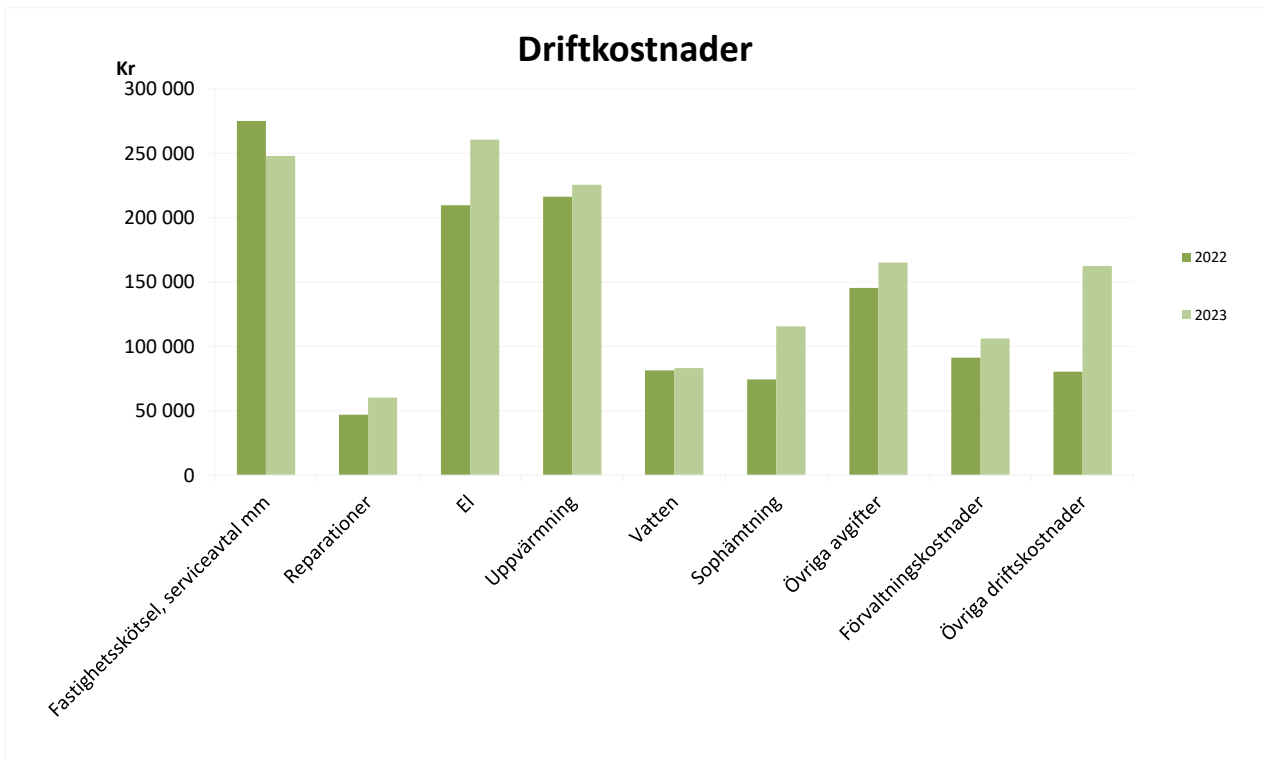
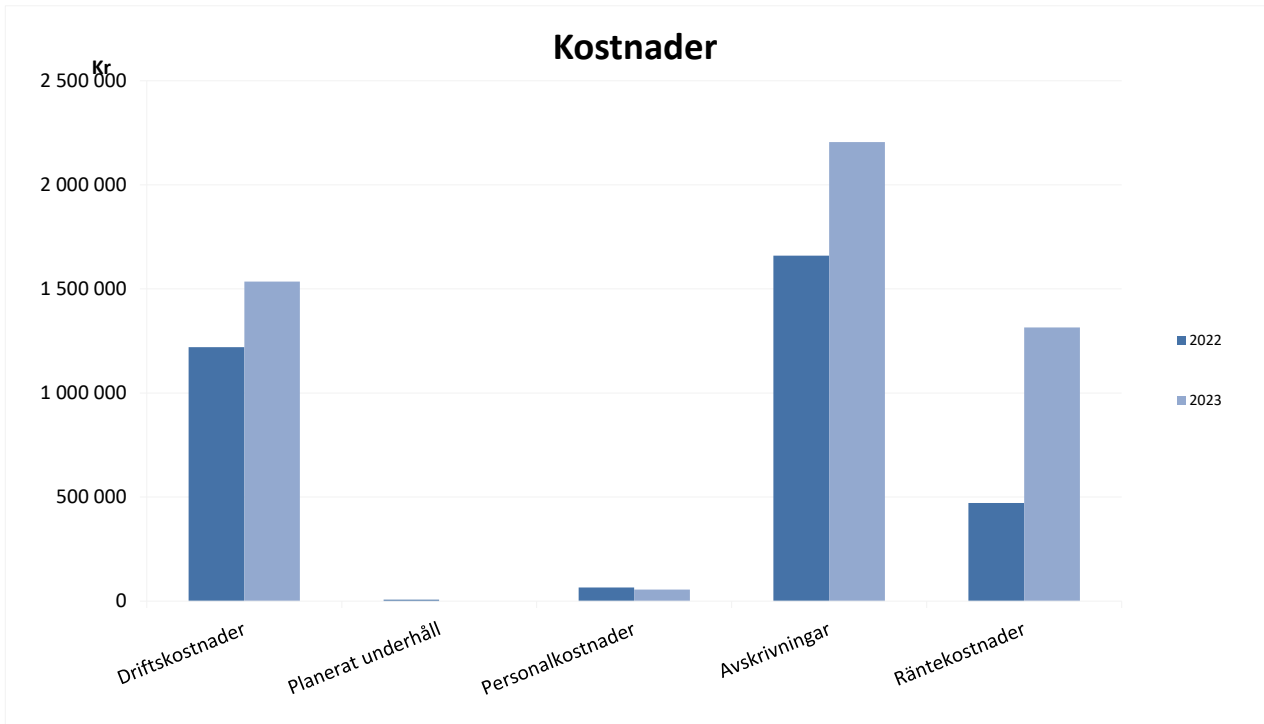
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Österport 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:39:59







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Österport 2



-144
KR/KVM
SPARANDE



14047
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



24%
RÄNTEKÄNSLIGHET



173
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



645
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande -144 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 14047 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 24%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 173 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 645 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.