

**Bostadsrättsföreningen Österport 3**  
**Org nr 769631-5097**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-12 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marie-Louise Stridh	Ordförande	2024
Evgeniia Yuditskaya	Ledamot	2024
Marina Martinovic	Ledamot	2024
Leif Jansson	Ledamot	2024
Jakob Branger	Sekreterare	2024
Frida Lundqvist	Suppleant	2024
Johan Lundqvist	Suppleant	2024
Per-Erik Sewerin	Suppleant	2024

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

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

Föreningens säte är i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Föreningsstämman reserverade 52 500 kr i arvode till styrelsen.

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

Fastigheten är uppförd 2017 och har också värdeår 2017.

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Total boarea ca. 3 198 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåtits.

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

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

Föreningen har ett avtal med Mark om teknisk förvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. 2042.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% inför 2024.

**Flerårsöversikt**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 735 400	2 509 499	2 518 498	2 496 638
Resultat efter finansiella poster	kr	-406 766	-313 800	-290 772	-26 657
Soliditet	%	75	75	74	74
Likviditet	%	321	295	402	330
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	746	695	695	695
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	796			
Skuldsättning per kvm	kr	10 807	10 870	11 245	11 308
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 807	10 870	11 245	11 308
Energikostnad per kvm	kr	140	113	110	96
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,5	15,6	16,2	16,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,6			
Sparande per kvm	kr	159	200	243	279
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,91			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med ersättning från försäkringsbolag.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	67 214 000	36 986 000	281 730	-560 069	-313 800
Reservering till yttre fond			139 100	-139 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-34 074	34 074	
Balansering av föregående års resultat				-313 800	313 800
Årets resultat					-406 766
Belopp vid årets utgång	67 214 000	36 986 000	386 756	-978 895	-406 766

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-978 896
Årets resultat	-406 766
	<hr/>
	-1 385 662

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-31 250
I ny räkning balanseras	-1 554 412
	<hr/>
	-1 385 662

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-406 766
Dispositioner	-168 750
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-575 516
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	555 506
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 735 400	2 509 499
Övriga rörelseintäkter		34 166	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 769 566</b>	<b>2 509 499</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 021 893	-788 058
Periodiskt underhåll	5	-31 250	-34 074
Övriga externa kostnader	6	-247 068	-211 904
Arvoden och personalkostnader	7	-68 996	-64 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-918 685	-918 685
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 287 892</b>	<b>-2 016 885</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>481 674</b>	<b>492 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	34 961	7 583
Räntekostnader		-923 401	-813 997
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-888 440</b>	<b>-806 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-406 766</b>	<b>-313 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-406 766</b>	<b>-313 800</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-406 766	-313 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		31 250	34 074
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-139 100
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-575 516</b>	<b>-418 826</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	135 858 219	136 776 904
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>135 858 219</u>	<u>136 776 904</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 858 219</b>	<b>136 776 904</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9	1
Klientmedel i SHB		2 361 467	1 998 095
Övriga fordringar	10	19 639	18 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 792	90 536
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 476 907</u>	<u>2 106 934</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 476 907</b>	<b>2 106 934</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>138 335 126</b>	<b>138 883 838</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		104 200 000	104 200 000
Fond för yttre underhåll		386 756	281 730
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>104 586 756</u>	<u>104 481 730</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-978 896	-560 070
Årets resultat		-406 766	-313 800
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 385 662</u>	<u>-873 870</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 201 094</b>	<b>103 607 860</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	34 362 250	34 562 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>34 362 250</b></u>	<u><b>34 562 250</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	200 000	200 000
Leverantörsskulder		120 326	70 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 456	443 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>771 782</b></u>	<u><b>713 728</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>138 335 126</b>	<b>138 883 838</b>

**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**                      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**                      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster 481 674 492 614

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 918 685 918 685

Erhållen ränta 34 961 7 583

Erlagd ränta -923 401 -813 997

**511 919**                      **604 885**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -6 601 -653

Ökning/minskning leverantörsskulder 49 900 -8 109

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 8 154 63 899

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **563 372**                      **660 022**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **0**                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -200 000 -1 200 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-200 000**                      **-1 200 000**

**Årets kassaflöde**                      **363 372**                      **-539 978**

**Likvida medel vid årets början**                      **1 998 095**                      **2 538 073**

**Likvida medel vid årets slut**                      **2 361 467**                      **1 998 095**



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2137)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 384 304	2 222 136
Hyror parkering	117 180	117 180
Vattenavgifter	51 556	49 678
Övriga hyresintäkter	5 000	6 000
Kabel-TV avgifter	110 880	110 880
Övriga intäkter	71 044	5 125
<b>Brutto</b>	<b>2 739 964</b>	<b>2 510 999</b>
Hyresförluster vakanser parkering	-315	0
Övriga vakanser hyresförluster	-4 250	-1 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 735 399</u></b>	<b><u>2 509 499</u></b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.  
Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).  
Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.  
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	136 795	88 858
Reparationer, löpande underhåll	137 886	65 082
Elavgifter	65 869	79 681
Uppvärmning	298 234	202 723
Vatten och avlopp	84 237	77 900
Renhållning	39 922	20 336
Försäkringar	57 589	52 837
Avgift till gemensamhetsanläggning	85 500	85 500
Kabel-TV / Internet	111 815	112 267
Övriga fastighetskostnader	4 045	2 874
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 021 892</u></b>	<b><u>788 058</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK besiktning och åtgärder	31 250	0
Anläggning plattyta	0	34 074
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>31 250</u></b>	<b><u>34 074</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	102 947	92 868
Kommunikation	4 507	8 486
Revision	26 250	16 000
Föreningsmöten	1 280	1 313
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 395	55 640
Övriga förvaltningskostnader	25 048	8 580
Konsultarvoden	5 000	5 000
Övriga externa tjänster	25 642	24 018
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>247 069</u></b>	<b><u>211 905</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	52 500	48 824
Sociala kostnader	16 496	15 340
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>68 996</u></b>	<b><u>64 164</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	34 900	7 545
Övriga ränteintäkter	61	38
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>34 961</u></b>	<b><u>7 583</u></b>

**Upplýsingar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 242 215	110 242 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 242 215	110 242 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 823 096	-3 904 411
Årets avskrivningar	-918 685	-918 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 741 781	-4 823 096
Utgående planenligt värde	<u>104 500 434</u>	<u>105 419 119</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 357 785	31 357 785
Utgående planenligt värde	31 357 785	31 357 785
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>135 858 219</u></b>	<b><u>136 776 904</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	<u>96 800 000</u>	<u>96 800 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>96 800 000</u>	<u>96 800 000</u>
	96 800 000	96 800 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	3	0
Varmvatten augusti - december	19 636	18 302
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>19 639</u></b>	<b><u>18 302</u></b>

**Not 11      Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	2,13	2025-06-28	11 777 500
Handelsbankens Stadshypotek	3,71	2029-06-30	11 317 500
Swedbank Hypotek	2,18	2027-06-23	11 467 250
Summa skulder till kreditinstitut			34 562 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			34 362 250
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 562 250

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	37 400 000	37 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 400 000</b>	<b>37 400 000</b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jakob Branger

Leif Jansson

Marina Martinovic

Marie-Louise Stridh  
Ordförande

Evgeniia Yuditskaya

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## MARIE-LOUISE STRIDH Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 13:54:33 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LOUISE STRIDH

Datum

Marie-Louise Stridh

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 137.133.16.6

## MARINA MARTINOVIC Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-19 11:40:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marina Martinovic

Datum

Marina Martinovic

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.117.25

## EVGENIIA YUDITSKAYA Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 16:18:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Evgeniia Yuditskaya

Datum

Evgeniia Yuditskaya

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.224.107.97

## JOHAN LUNDKVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-17 10:42:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN LUNDKVIST

Datum

Johan Lundkvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.213.170

## JAKOB BRANGER Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 16:22:33 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB BRANGER

Datum

Jakob Branger

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 2.137.121.136

LEIF JANSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-15 09:31:27 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF JANSSON

Datum

Leif Jansson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.79.229.173

FRIDA LUNDQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 17:40:52 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA LUNDQVIST

Datum

Frida Lundqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.230.209.51

PER-ERIK SEWERIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-15 07:27:34 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PERERIK SEVERIN

Datum

Per-Erik Sewerin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 137.133.16.6

JOHAN MALMQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-21 19:10:47 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.84



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Österport 3, org.nr 769631-5097

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österport 3 för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-20 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Österport 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-21 19:10:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.84