



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås

769634-1424

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Mimer 12 i Västerås kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 721 m². Föreningen disponerar över 40 parkeringsplatser varav 26 i garage i gemensamhetsanläggning och 14 parkeringsplatser i parkeringshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det utrymme för källsortering, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum, fastighetsförråd samt uthyrningsförråd i källare.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Mimer 5, 6, 7, 8, 9, 10 och 11 (Brf Österport 1, 2, 3, 4 och 5 samt övriga fastighetsägare i kvarteret).

Gemensamhetsanläggning Mimer GA:1 omfattar väg. Från och med tillträdesdagen svarar föreningen för de på fastigheten belöpande kostnaderna för denna gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning avser kör- och gångytor, grönytor, belysning, dagvattenledningar med brunnar samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer att debiteras en särskild ersättning om 130 000 kr per år i enlighet med paragraf 8 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Gemensamhetsanläggning som avser garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom bl.a port inklusive automatik, belysning och kommunikationsyta tillsammans med kvarvarande område av fastigheten Mimer 7. Föreningen kommer att debiteras en särskild ersättning om 30 000 kr per år i enlighet med paragraf 8 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende ledningar för VA, el, fiber mm inom föreningens hus. I föreningens fastighet finns även upplåtet servitut avseende parkeringsplats HKP till förmån för fastigheten Mimer 9 (Brf Österport 1).

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är 639 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 32,08 kr/ m³. Inför 2023 planeras ingen förändring av årsavgifterna.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB om teknisk förvaltning från och med 1 oktober 2021. Avtalet omfattar invändig fastighetsskötsel samt lokalvård. Avtalet gäller till och med 30 september 2022, därefter förlängs avtalstiden med tolv månader i taget vid utebliven uppsägning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat hyresavtal med ABB AB Real Estate avseende 14 parkeringsplatser i garage. Avtalet gäller till den 22 maj 2034.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 550 000 kronor (1 575 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 232 180 000 kr.

Under året har 13 (tolv) bostadsrätter överlåts. Styrelsen har under året medgivit att en (två) lägenhet upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Inga nya väsentliga avtal.

Planerad verksamhet kommande år

Inga större åtgärder planeras kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 101 (100).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Maria Elfkvist	Ledamot	Ordförande
Marie Karlsson	Ledamot	
Christian Vikström	Ledamot	
Åse Iversen	Ledamot	
Kai Lahtela	Ledamot	
Per Martin	Suppleant	
Amin Hashemi	Suppleant	T.o.m. september 2022
Mary Chan	Suppleant	T.o.m. september 2022

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

Styrelsen har under året hållit åtta (nio) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Borevision AB

Ordinarie Malin Johannesson Huvudansvarig

Valberedning

Tobias Lindberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 mars 2018.

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 814	3 744	3 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	141	38	92
Soliditet, %	76,05	75,68	75,04
Bokfört värde fastighet per kvm boarea, kr	48 225	48 544	48 862
Årsavgift per m ² boarea kr	639	639	639
Lån per kvm boarea, kr	11 354	11 682	11 968
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	0,52	0,62
Fastighetens belåningsgrad, %	23,50	24,10	24,50

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga lån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 914 000	70 016 000	178 492	41 717	38 218
Disposition av föregående års resultat:			141 630	-103 412	-38 218
Årets resultat					140 628
Belopp vid årets utgång	103 914 000	70 016 000	320 122	-61 695	140 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-61 695
Årets resultat	140 628
	78 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	141 630
Balanseras i ny räkning	-62 697
	78 933

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 814 290	3 744 203
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 814 290	3 744 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 409 370	-1 226 901
Övriga externa kostnader	4	-241 985	-534 872
Personalkostnader	5	-59 526	-58 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 542 708	-1 522 740
Summa rörelsekostnader		-3 253 589	-3 343 051
Rörelseresultat		560 701	401 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 204	-363 250
Summa finansiella poster		-420 073	-362 934
Resultat efter finansiella poster		140 628	38 218
Resultat före skatt		140 628	38 218
Årets resultat		140 628	38 218

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	227 671 684	229 174 456
Inventarier, verktyg och installationer	7	139 724	179 660
Summa materiella anläggningstillgångar		227 811 408	229 354 116
Summa anläggningstillgångar		227 811 408	229 354 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 802	0
Övriga fordringar	8	1 236 392	704 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	145 623	110 457
Summa kortfristiga fordringar		1 424 817	814 982
Summa omsättningstillgångar		1 424 817	814 982
SUMMA TILLGÅNGAR		229 236 225	230 169 098

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 930 000	173 930 000
Fond för yttre underhåll		320 122	178 492
Summa bundet eget kapital		174 250 122	174 108 492
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-61 695	41 717
Årets resultat		140 628	38 218
Summa fritt eget kapital		78 933	79 935
Summa eget kapital		174 329 055	174 188 427
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	34 505 000	53 625 000
Summa långfristiga skulder		34 505 000	53 625 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	19 095 000	1 525 000
Leverantörsskulder		551 019	91 814
Skatteskulder		63 690	58 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	692 461	680 657
Summa kortfristiga skulder		20 402 170	2 355 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 236 225	230 169 098

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 017 754	3 017 752
Tillvalsavgifter	184 800	184 800
Varmvatten	18 220	35 685
Hyror garage och parkeringsplatser	425 500	423 400
Övriga vidarefakturerade kostnader (GA)	128 111	46 808
Öres- och kronutjämning	19	26
Hysesintäkter lokaler	24 500	24 000
Andrahandsuthyrning	13 886	11 732
El	1 500	0
	3 814 290	3 744 203

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	111 032	63 381
Städ	46 980	11 475
Samfällighet	99 131	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	4 444	0
Reparation och underhåll	38 682	12 676
Elavgifter	204 257	209 560
Fjärrvärme	370 645	443 138
Vatten	86 996	78 766
Avfallshantering	152 819	137 754
Fastighetsförsäkringar	35 974	24 326
Digitala tjänster	187 014	186 851
Fastighetsskatt	34 590	29 100
Snöröjning och sandning	0	6 740
Bevakning	30 874	23 133
Öresavrundning	1	1
Hiss	5 931	0
	1 409 370	1 226 901

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hyra, parkering/garage	65 482	39 192
Serviceavtal	27 345	35 963
Gemensamhetsanläggning	0	84 310
Förbrukningsinventarier	11 543	10 336
Revisionsarvoden	20 000	17 500
Ekonomisk förvaltning	107 190	109 753
Teknisk förvaltning	0	215 000
It-tjänster	498	1 492
Möteskostnader	14 850	14 825
Bankkostnader	1 559	1 721
Övriga externa kostnader	-6 481	4 780
Öresavrundning	-1	0
	241 985	534 872

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	47 600	47 600
Lagstadgade arb giv avg	11 926	10 938
	59 526	58 538

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 180 000	232 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 180 000	232 180 000
Ingående avskrivningar	-3 005 544	-1 502 772
Årets avskrivningar	-1 502 772	-1 502 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 508 316	-3 005 544
Utgående redovisat värde	227 671 684	229 174 456
Taxeringsvärden byggnader	125 459 000	77 910 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	22 400 000
	156 459 000	100 310 000
Bokfört värde byggnader	175 824 092	177 326 864
Bokfört värde mark	51 847 592	51 847 592
	227 671 684	229 174 456

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 628	0
Inköp	0	199 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 628	199 628
Ingående avskrivningar	-19 968	0
Årets avskrivningar	-39 936	-19 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 904	-19 968
Utgående redovisat värde	139 724	179 660

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	819 740	482 425
Lån	387 500	175 000
Fordran entreprenör	0	47 063
Skattekonto	29 152	37
	1 236 392	704 525

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	30 839	30 839
Försäkring	18 412	10 222
Väderprognosstyrning	4 421	4 399
Parkering	11 177	10 082
Fordran GA	46 442	46 808
Bevakning	8 374	7 609
Hemsida	0	498
Vatten	25 958	0
	145 623	110 457

Not 10 Långfristiga skulder

År	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	1 550 000	1 525 000	1 000 000
Nästa års omförhandlade lån	17 545 000	0	18 720 000
Kortfristig del av föreningens lån	19 095 000	1 525 000	19 720 000
Långfristig del av föreningens lån	34 505 000	52 625 000	37 830 000
Summa skuld till kreditinstitut	53 600 000	55 150 000	57 550 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,58	2023-09-30	17 545 000	18 195 000
Stadshypotek	0,60	2024-09-30	18 085 000	18 535 000
Stadshypotek	0,74	2027-09-30	17 970 000	18 420 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 550 000	-1 525 000
			52 050 000	53 625 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Skulder till kreditinstitut som förfaller efter fem år beräknas uppgå till 45 850 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	57 208	67 636
El	21 786	35 052
Fjärrvärme	75 253	49 805
Vatten	8 800	3 981
Gemensamhetsanläggning	0	170 000
Styrelsearvode	23 800	31 278
Revisionsarvode	13 500	13 500
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	314 637	309 405
Sociala avgifter	7 478	0
Öresavrundning	-1	0
	522 461	680 657

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 250 000	58 250 000
	58 250 000	58 250 000

Bostadsrättsföreningen Österport 4

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maria Elfkvist
Ordförande

Marie Karlsson

Christian Vikström

Åse Iversen

Kai Lahtela

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Borevision AB

Malin Johannesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2023 08:33

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 29.05.2023 14:02

DOCUMENT ID:

H1ID4GGU2

ENVELOPE ID:

HJNvEzMU2-H1ID4GGU2

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Österport 4 220529.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christian Valsöe Vikström christianvikstrom1@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 14:57 29.05.2023 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/07) IP: 81.224.152.63
MARIA ELFKVIST maria.elfkvist@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 17:32 29.05.2023 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/19) IP: 78.79.234.41
Kai Ensio Lahtela kailahtela@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 09:13 29.05.2023 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/12) IP: 95.193.132.231
MARIE KARLSSON marie_karlsson37@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 09:42 29.05.2023 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/28) IP: 81.225.1.136
ÅSE IVERSEN ase.iversen64@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 08:17 31.05.2023 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/30) IP: 213.88.193.162
MALIN JOHANNESSEN malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	01.06.2023 08:33 29.05.2023 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) IP: 80.252.210.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed