



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Österport 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Österport 1 med säte i Örebro org.nr. 769628-9631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2018. 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
Örebro Gaslyktan 4	2018-01-01	2020

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. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	919
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4540
Totalt 74 objekt		5459

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 19 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Andersson	Ordförande	2022-07-05
Lee Lemelius	Ledamot	2021-06-08
AnnSofie Gustavsson	Ledamot	2022-07-05
Eva Rosengren	Ledamot	2022-07-05
Niklas Tingdal	Ledamot	2021-06-08
Elisabet Hedenborg	Suppleant	2022-07-05
Ann-Louise Gustafsson	Suppleant	2022-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamöter AnnSofie Gustavsson, Mikael Andersson, Lee Lemelius samt suppleanterna Ann-Louise Gustafsson och Elisabet Hedenborg.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lee Lemelius, AnnSofie Gustavsson, Mikael Andersson, Eva Rosengren, Niklas Tingdal.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

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

Valberedning har varit: Lee Lemelius (sammankallande) samt Niklas Tingdal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20 i Eyra Förvaltnings lokaler. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen kommer att se över avgiftsnivån under året. I dagsläget bedömer styrelsen att inga avgiftshöjningar kommer att behöva göras under 2023.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-12-06.

Under året har inga underhållsåtgärder genomförts.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Medlemmarna har delgivits nyhetsbrev varannan månad innehållande information från styrelsen.

Föreningen har under året anordnat en städdag.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020*	2019	2018
Sparande, kr/kvm	311	294	97	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 788	13 929	14 105	0	0
Räntekänslighet, %	34	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	151	179	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	392	372	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	492	490	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	840	391	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 657	4 458	2 132	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-875	-957	-360	0	0
Soliditet, %	67	67	62	0	0

*Eftersom år 2021 var det första verksamhetsåret med fullständiga intäkter och kostnader så har vissa nyckeltal för år 2020 valts bort då de annars kan ge missvisande information.

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 680 000	0	0	157 680 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	190 000	0	234 000	424 000
S:a bundet eget kapital, kr	157 870 000	0	234 000	158 104 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-624 356	-956 885	-234 000	-1 815 240
Årets resultat, kr	-956 885	956 885	-874 500	-874 500
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 581 241	0	-1 108 500	-2 689 740
S:a eget kapital, kr	156 288 759	0	-874 500	155 414 260

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 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	-1 581 240
Årets resultat, kr	-874 500
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 689 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 689 740

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 657 233	4 458 452
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	126 480
Summa rörelseintäkter		4 657 233	4 584 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 140 265	-2 192 876
Planerat underhåll	Not 5	0	-44 724
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-65 710	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 569 956	-2 562 447
Summa rörelsekostnader		-4 775 931	-4 800 048
Rörelseresultat		-118 698	-215 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 170	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-761 972	-741 770
Summa finansiella poster		-755 802	-741 770
Årets resultat		-874 500	-956 885
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-234 000	-190 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-234 000	-190 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 108 500	-1 146 885

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	173 753 660	176 293 520
Mark	Not 11	55 000 000	55 000 000
Inventarier	Not 12	89 590	82 142
		<u>228 843 250</u>	<u>231 375 662</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>228 843 250</u>	<u>231 375 662</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	2 274	2 105
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 301 762	1 660 124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	101 519	404 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>293 083</u>	<u>123 467</u>
		<u>2 698 639</u>	<u>2 190 400</u>
Kassa och bank	Not 15	35 570	36 820
Summa omsättningstillgångar		<u>2 734 208</u>	<u>2 227 220</u>
Summa tillgångar		<u>231 577 458</u>	<u>233 602 882</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		157 680 000	157 680 000
Underhållsfond		424 000	190 000
		<u>158 104 000</u>	<u>157 870 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 815 240	-624 356
Årets resultat		-874 500	-956 885
		<u>-2 689 741</u>	<u>-1 581 240</u>
Summa eget kapital		<u>155 414 259</u>	<u>156 288 760</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	49 342 500	75 267 500
		<u>49 342 500</u>	<u>75 267 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	25 925 000	770 000
Leverantörsskulder		177 590	751 647
Aktuell skatteskuld		188 750	89 108
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	124 126	123 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	405 233	312 103
		<u>26 820 699</u>	<u>2 046 622</u>
Summa skulder		<u>76 163 199</u>	<u>77 314 122</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>231 577 458</u>	<u>233 602 882</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-874 500	-956 885
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 569 956	2 562 447
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 695 456</u>	<u>1 605 562</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	133 400	5 986 565
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-380 923	-17 158 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 447 932</u>	<u>-9 566 818</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-37 544	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-37 544</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-770 000	-770 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-770 000</u>	<u>-770 000</u>
Årets kassaflöde	640 388	-10 336 818
Likvida medel vid årets början	1 696 944	12 033 763
Likvida medel vid årets slut	2 337 332	1 696 944

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 1,41 %

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 2023 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 0 kr. (0 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 232 516	2 224 524
Hyror	1 984 136	1 929 900
Övriga avgifter	301 237	227 109
Övriga intäkter	139 344	76 979
Bruttoomsättning	4 657 233	4 458 512
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-60
	4 657 233	4 458 452
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	126 480
	0	126 480
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	439 705	458 632
Reparationer	26 989	4 655
El	346 560	394 430
Uppvärmning	338 732	401 133
Vatten	139 773	182 299
Sophämtning	234 413	159 478
Övriga avgifter	248 916	222 839
Förvaltningskostnader	164 035	144 313
Fastighetsavgift	162 813	89 108
Övriga driftskostnader	38 330	135 989
	2 140 265	2 192 876
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	17 856
Underhåll enligt plan	0	26 868
	0	44 724
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	0
Sociala kostnader	15 710	0
	65 710	0
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	2 539 860	2 539 860
Inventarier	30 096	22 587
	2 569 956	2 562 447
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 077	0
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Övriga finansiella intäkter	62	0
	6 170	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	731 960	740 011
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 701	1 028
Övriga finansiella kostnader	28 311	731
	761 972	741 770

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	179 680 000	179 680 000
Årets nyanskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 680 000	179 680 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 386 480	-846 620
Årets avskrivningar	-2 539 860	-2 539 860
Utgående avskrivningar	-5 926 340	-3 386 480
Bokfört värde	173 753 660	176 293 520
Taxeringsvärde för Gaslyktan 4 i Örebro. Värdeår 2020.		
Byggnad - bostäder hyreshus	110 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	17 000 000	13 600 000
	127 000 000	96 600 000
Mark - bostäder hyreshus	27 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	1 875 000	2 095 000
	28 875 000	30 095 000
Taxeringsvärde totalt	155 875 000	126 695 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	55 000 000	55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000 000	55 000 000
Bokfört värde	55 000 000	55 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	112 936	112 936
Årets investeringar	37 544	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 480	112 936
Ingående avskrivningar	-30 794	-8 207
Årets avskrivningar	-30 096	-22 587
Utgående avskrivningar	-60 890	-30 794
Bokfört värde	89 590	82 142

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 274	2 105			
	2 274	2 105			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 071	2 849			
Övriga fordringar	99 448	401 855			
	101 519	404 704			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	35 570	36 820			
	35 570	36 820			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	157 680 000	190 000	-624 356	-956 885	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-956 885	956 885	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		234 000	-234 000		
Årets resultat				-874 500	
Belopp vid årets slut	157 680 000	424 000	-1 815 240	-874 500	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	447563	0,91%	2023-09-01	25 415 000	260 000
Stadshypotek AB	447564	0,95%	2024-09-01	24 926 250	255 000
Stadshypotek AB	447565	1,04%	2025-09-01	24 926 250	255 000
				75 267 500	770 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				49 342 500	
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					71 417 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				163 000 000	163 000 000
Summa ställda säkerheter				163 000 000	163 000 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				770 000	770 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				25 155 000	0
				25 925 000	770 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				124 126	123 764
				124 126	123 764
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				192 472	176 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				212 761	135 925
				405 233	312 103

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Niklas Tingdal

.....
AnnSofie Gustavsson

.....
Mikael Andersson

.....
Eva Rosengren

.....
Lee Lemelius

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Åsa Axell

BoRevision AB
Av stämman vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Österport 1, org.nr. 769628-9631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österport 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 1 för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Örebro den / 2023

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Österport 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 14:25:51



ANNSOFIE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:10:03



EVA ROSENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 18:44:28



LEE LEMELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 17:26:24



NIKLAS TINGDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 23:41:42



ÅSA KATARINA CRONVALL AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:06:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

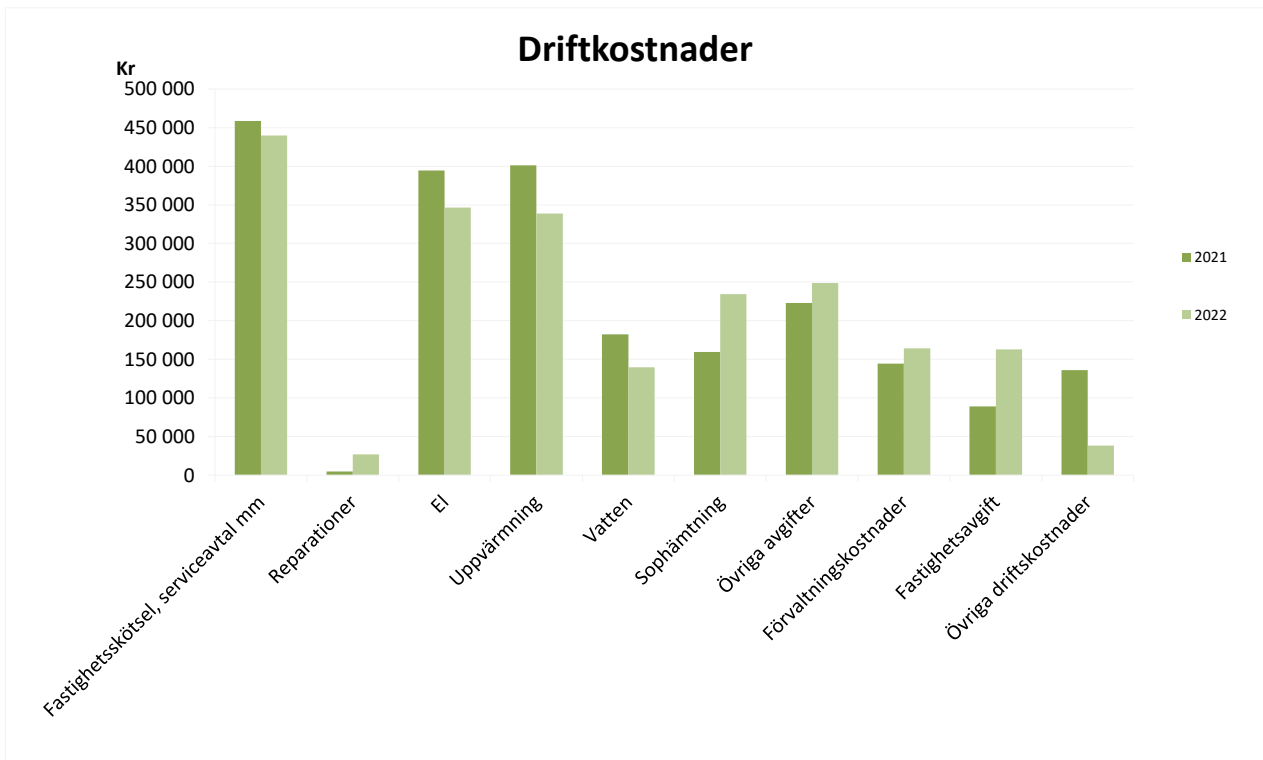
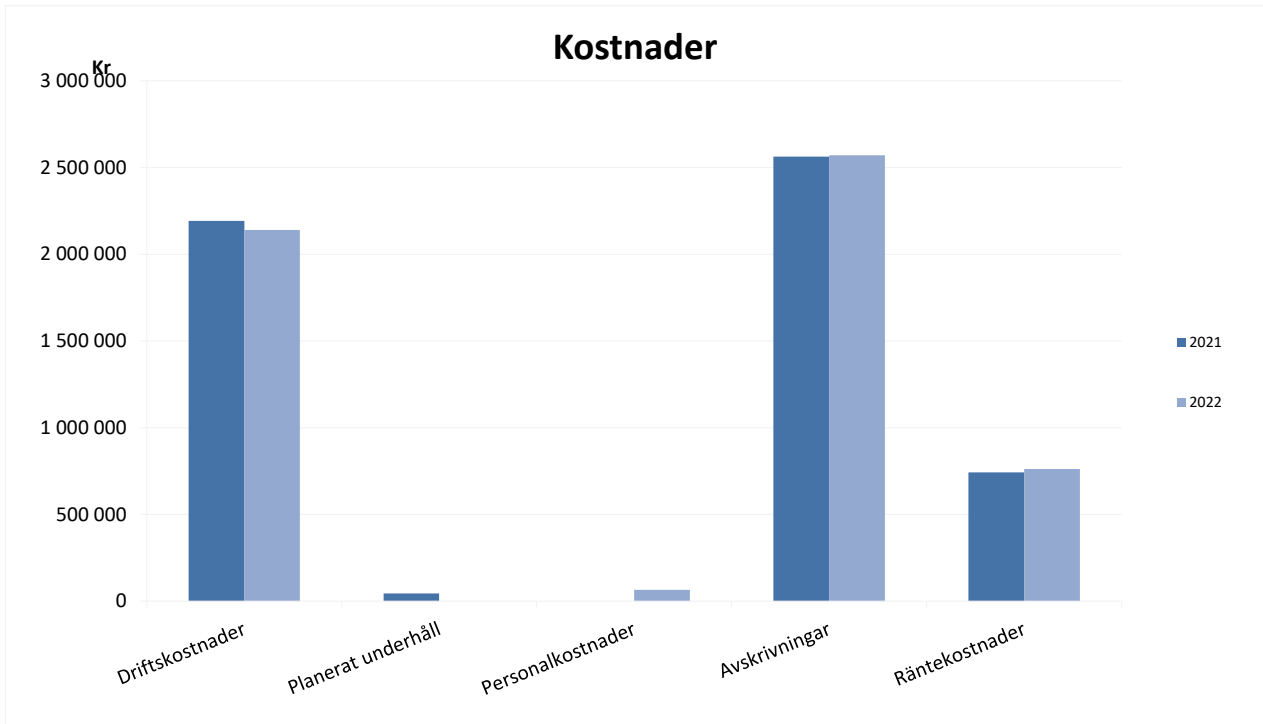
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Österport 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA KATARINA CRONVALL AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:07:39







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Österport 1



311
KR/KVM
SPARANDE



13788
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



34%
RÄNTEKÄNSLIGHET



151
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



492
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 311 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 13788 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 34%	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 151 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 492 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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