



Till styrelsen i Brf Österport 2

ÅRSREDOVISNING FÖR 2022

Översänder härmed er årsredovisning. Jag ber er att behandla årsredovisningen och meddela mig eventuella ändringar snarast. Observera särskilt noten för Väsentliga händelser efter räkenskapsåret. Har nya väsentliga beslut fattats efter årsskiftet vad gäller t.ex. underhåll och avgifter så ska detta meddelas till oss.

Årsredovisning **i original** returneras efter **datering och underskrift** av samtliga styrelseledamöter. Underteckna även **uttalandebrevet** från BoRevision.

Vänligen fyll i talongen och returnera tillsammans med årsredovisningen. Eventuella motioner ska bifogas denna blankett.

Med vänlig hälsning

HSB Mälardalarna
Jennie Hammarin
Tel: 010-303 27 27
e-post: jennie.hammarin@hsb.se

Bilagor:

Årsredovisning 2022 original
Uttalande från styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

2023-05-15

Föreningsnamn: _____

Önskar tryckt Årsredovisning? Ja Antal: _____ Nej

Uppgifter till kallelsen ordinarie årsstämman:

Datum för ordinarie årsstämma _____

Veckodag för ordinarie årsstämman _____

Tid _____

Lokal _____

Tillkommande punkter på dagordningen (kryssa i rutan)

Inkomna motioner (bifoga motionerna inkl. styrelsens svar)

Övrigt (exempelvis information om föreningen bjuder på fika, andra övriga punkter):

Önskas svarstalong på kallelsen? Ja Nej

O.S.A: _____

Svarstalongen lämnas till: _____

Till Revisorn i Brf Österport 2

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Örebro den / 2023
Brf Österport 2

.....
Styrelsens ordförande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Österport 2, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2017-10-24.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Gaslyktan 3 i Örebro. Fastigheten är ett nybyggnadsprojekt där byggnationen påbörjades under 2019 och färdigställdes i februari 2021. Inflyttning genomfördes i en etapp under slutet av februari månad.

På fastigheten finns ett bostadshus med 36 bostadsrättslägenheter i åtta plan med adress Förmansgatan 10, Örebro. I föreningen ägo finns även tre lokaler som för närvarande är outhyrda. Gästlägenheten är uthyrd till Örebro Hockey på ett fyraårskontrakt.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

14 st 2 r o k	49,0 - 67,0 m ²
10 st 3 r o k	85,0 m ²
11 st 4 r o k	97,0 – 107,0 m ²
1 st 5 r o k	171 m ²

Lägenhetsyta: 2 986,0 m²

Lokalyta: 346,0 m²

Stadgeenlig fastighetsbesiktning kommer utföras 2023 i samband med planerad 2-års besiktning.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Avtal för tv/bredband finns med Telia. Avtal för administrativ förvaltning finns med HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med ÅFIX AB gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar. Samtliga lägenheter är upplåtna. Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

Styrelsen

Lars-Göran Jennefors	ordförande
Mikael Lilja	ledamot
Anna Klerne	ledamot
Katarina Bredenberg	ledamot
Peter Aronsson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna Klerne, Lars-Göran Jennefors och Katarina Bredenberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Vi har haft ett antal extra möten avseende våra outhyrda lokaler, där vi bildat en Lokalgrupp som förutom styrelsen består av Andreas Nordbrandt (Lgh.1105 i vår fastighet). De outhyrda lokalerna har varit och är Prio 1 för föreningen med tanke på att få in hyresgäster som passar in och säkerställer föreningens ekonomi över tid

Firmatecknare har varit Mikael Lilja, Lars-Göran Jennefors, Anna Klerne och Katarina Bredenberg, två i förening.

Vicevärd och förvaltare

Vicevärd/förvaltare har ÅFIX Teknisk Förvaltning AB ansvarat för.

Revisor

Revisor har varit Åsa Axell på BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Klerne (sammankallande) och Katarina Bredenberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. På stämman deltog 15 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Kameraövervakning har installerats i fastigheten samt ett antal möbler/inredning till växthuset på terrassen. För övrigt har inget underhåll utförts p.g.a. gällande garantitid. Föreningen saknar underhållsplan.

De närmsta åren planerar föreningen att färdigställa de outhyrda lokalerna samt upprätta hyreskontrakt med i första hand en skönhetssalong och en frisör. Påbörja projektering av att bygga om resterande lokalytor till mindre bostäder för uthyrning till t.ex. studentbostäder.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt ekonomisk plan. Årets fonderingsbehov uppgår till 143 000 kronor.

Garantiärenden följs upp och åtgärdas av entreprenören efter 2-års besiktningen.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 567 476 kr. Under året har föreningen amorterat 358 639 kr. Ett lån med bunden ränta ska sättas om 2023-05-25, nuvarande ränta 1,08 %. Föreningen har ett lån med rörlig ränta. Låneförhandlingar/villkor kommer att genomföras för att kunna finansiera de byggnationer som beskrivits under de större planerade investeringar.

Inför 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 20 %. Årsavgifterna uppgår till 644 kr/kvm. I årsavgiften ingår värme, varmvatten samt bredband, tv och telefoni. Tillkommer hushållsel. Med tanke på gällande inflation/ränteutveckling samt oro i omvärlden kommer säkert höjning av månadsavgifterna genomföras för att säkerställa föreningens ekonomi över tid.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Ordförande har deltagit i HSB:s årliga ordförandeträff samt informationsträff avseende energieffektivisering samt underhåll.

4 stycken ordförandebrev har skickats ut till respektive bostadsinnehavare samt information om fönsterputs, asfaltering. Anslag över ordning och reda gällande avfallshantering samt trivselsfrågor har upprättats och informerats om via anslag. Även informationsbrev avseende höjning av månadsavgifter för 2023.

Vår- och höststädning har genomförts tillsammans med Brf Österport 1 som avslutats med korvgrillning och Boule-tävling. Föreningen har också genomfört en kräftskiva och ett glöggmingel.

De Visioner och Mål som den innevarande styrelsen upprättade för verksamhetsåret har i stort uppnåtts.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021*
Nettoomsättning tkr	2 299	2 221
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 124	-510
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	73%	73%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	535	448
Bankskuld kr/m ²	12 581	12 701
Räntekostnader kr/m ²	158	92
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	39%	196%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	40	40

*Byggekreditiv fanns fortfarande kvar 2021, därav den höga belåningsgraden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 000 000	120 000	-159 309	-510 098
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-510 098	510 098
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-7 495	7 495	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		143 000	-143 000	
Årets resultat				-1 123 989
Belopp vid årets slut	109 000 000	255 505	-804 912	-1 123 989

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	- 669 407
Disponerat ur UH-fonden	7 495
Avsatt till UH-fonden	- 143 000
Årets resultat	- 1 123 989
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 928 901

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 1 928 901
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 255 505 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -1 259 494 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Österport 2

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 298 961	2 220 978
Summa rörelseintäkter		2 298 961	2 220 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 220 787	-1 086 681
Planerat underhåll	Not 4	-7 495	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-65 710	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 659 557	-1 371 040
Summa rörelsekostnader		-2 953 549	-2 457 721
Rörelseresultat		-654 588	-236 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 653	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-471 055	-273 354
Summa finansiella poster		-469 402	-273 354
Årets resultat		-1 123 989	-510 098
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-143 000	-120 000
Disposition underhållsfond		7 495	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-135 505	-120 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 259 494	-630 098

Brf Österport 2**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	106 016 993	107 612 973
Mark	Not 10	38 059 302	38 059 302
Inventarier	Not 11	210 990	173 261
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	0
		<u>144 287 285</u>	<u>145 845 536</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>144 287 285</u>	<u>145 845 536</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 414	9 878
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		728 026	1 153 707
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 812 369	1 811 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 436	47 937
		<u>2 641 245</u>	<u>3 023 392</u>

Kassa och bank	Not 15	68 805	51 350
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 710 051</u>	<u>3 074 742</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>146 997 336</u>	<u>148 920 278</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Brf Österport 2

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	109 000 000	109 000 000
Underhållsfond	255 505	120 000
	<u>109 255 505</u>	<u>109 120 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-804 912	-159 309
Årets resultat	-1 123 989	-510 098
	<u>-1 928 901</u>	<u>-669 407</u>
Summa eget kapital	<u>107 326 604</u>	<u>108 450 593</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 12 381 682	24 921 689
	<u>12 381 682</u>	<u>24 921 689</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 25 185 794	13 004 426
Leverantörsskulder	158 295	118 742
Aktuell skatteskuld	77 440	77 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 472 917	2 068 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 394 604	278 681
	<u>27 289 050</u>	<u>15 547 996</u>
Summa skulder	<u>39 670 732</u>	<u>40 469 685</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>146 997 336</u>	<u>148 920 278</u>

Brf Österport 2**Kassaflödesanalys****2022-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	-1 123 989
-----------------------------------	------------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 659 557
Skatt på årets resultat	0
Uppskrivning av fastighet	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>535 568</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-440 314</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	51 719

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-101 306</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-101 306

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-358 639
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-358 639

Årets kassaflöde	-408 226
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 205 058
---------------------------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	796 832
-------------------------------------	----------------

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

Brf Österport 2

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 vikad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,47 %

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 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 enighet 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.

Brf Österport 2

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 596 370	1 336 630
	Hyror	30 929	0
	Övriga avgifter	64 129	52 298
	Övriga intäkter	607 533	832 050
		<u>2 298 961</u>	<u>2 220 978</u>
		2 298 961	2 220 978
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	275 081	264 739
	Reparationer	46 976	6 275
	El	209 682	171 315
	Uppvärmning	216 316	140 819
	Vatten	81 432	50 599
	Sophämtning	74 282	57 254
	Övriga avgifter	145 437	99 528
	Förvaltningskostnader	91 166	112 627
	Fastighetsavgift	0	77 440
	Övriga driftskostnader	80 414	106 085
		<u>1 220 787</u>	<u>1 086 681</u>
		1 220 787	1 086 681
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	7 495	0
		<u>7 495</u>	<u>0</u>
		7 495	0
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 000	0
	Sociala kostnader	15 710	0
		<u>65 710</u>	<u>0</u>
		65 710	0
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 595 980	1 327 725
	Inventarier	63 577	43 315
		<u>1 659 557</u>	<u>1 371 040</u>
		1 659 557	1 371 040
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	1 607	0
	Övriga finansiella intäkter	46	0
		<u>1 653</u>	<u>0</u>
		1 653	0
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	469 775	272 821
	Övriga finansiella kostnader	1 280	533
		<u>471 055</u>	<u>273 354</u>
		471 055	273 354

Brf Österport 2

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	108 940 698	0
Årets nyanskaffning	0	13 897 576
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	95 043 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 940 698	108 940 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 327 725	0
Årets avskrivningar	-1 595 980	-1 327 725
Utgående avskrivningar	-2 923 705	-1 327 725
Bokfört värde	106 016 993	107 612 973
Taxeringsvärde för Gaslyktan 3 i Örebro. Värdeår 2021.		
Byggnad - bostäder hyreshus	72 000 000	0
Byggnad - lokaler	4 723 000	0
	76 723 000	0
Mark - bostäder hyreshus	18 000 000	19 360 000
Mark - lokaler	680 000	0
	18 680 000	19 360 000
Taxeringsvärde totalt	95 403 000	19 360 000
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	216 576	0
Årets investeringar	101 306	216 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 882	216 576
Ingående avskrivningar	-43 315	0
Årets avskrivningar	-63 577	-43 315
Utgående avskrivningar	-106 892	-43 315
Bokfört värde	210 990	173 261
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	95 043 122
Årets investeringar	0	0
Omklassificeringar	0	-95 043 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Brf Österport 2

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 414	9 878			
	1 414	9 878			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	500	0			
Mervärdesskatt (vilande moms)	1 811 869	1 811 869			
	1 812 369	1 811 869			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	68 805	51 350			
	68 805	51 350			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	109 000 000	120 000	-159 309	-510 098	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-510 098	510 098	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-7 495	7 495		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		143 000	-143 000		
Årets resultat				-1 123 989	
Belopp vid årets slut	109 000 000	255 505	-804 912	-1 123 989	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Bergslagens sparban	819199655831593	1,08%	2023-05-25	12 518 897	126 660
Bergslagens sparban	819199655831726	1,19%	2025-05-25	12 508 342	126 660
Stadshypotek AB	446173	2,10%	2023-05-16	12 540 237	126 352
				37 567 476	379 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 381 682	
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					35 669 116
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				100 000 000	100 000 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				100 000 000	100 000 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				379 672	369 425
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				24 806 122	12 635 001
				25 185 794	13 004 426
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Eyra Förvaltning				1 469 124	2 057 328
Övriga kortfristiga skulder				3 793	11 379
				1 472 917	2 068 707
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				169 024	138 167
Upplupna räntekostnader				45 215	33
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				180 365	140 481
				394 604	278 681

Brf Österport 2**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Örebro, 2023- -

.....
Anna Kierne.....
Katarina Andersson - Bredenberg.....
Lars-Göran Jennefors.....
Mikael Lilja.....
Peter Aronsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Åsa AxellBoRevision AB
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 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 2 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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.

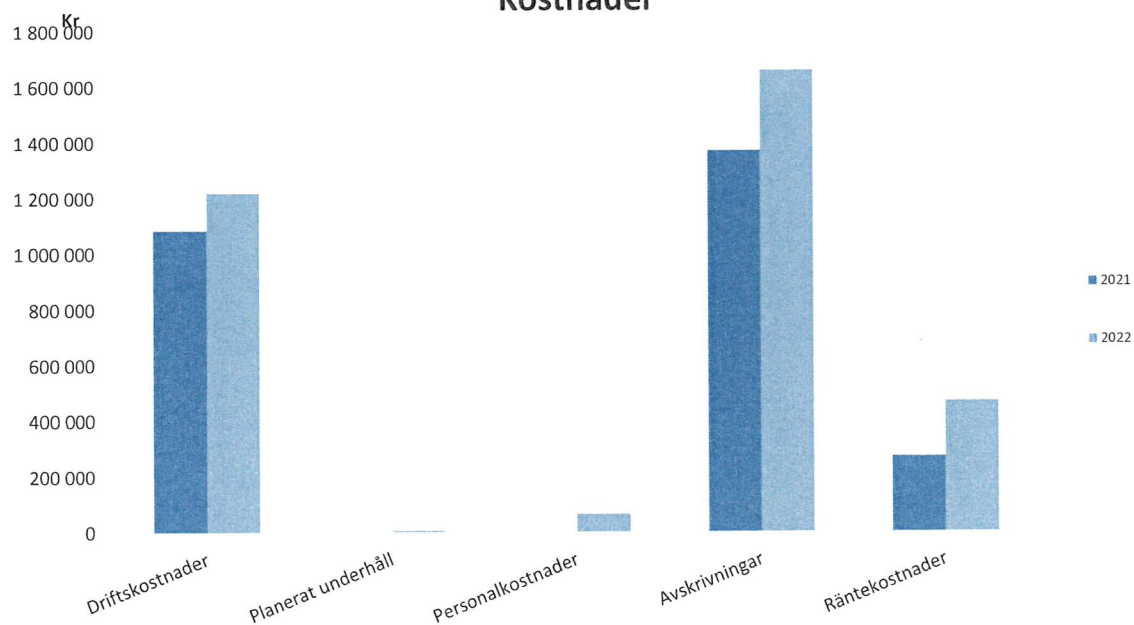
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den / 2023

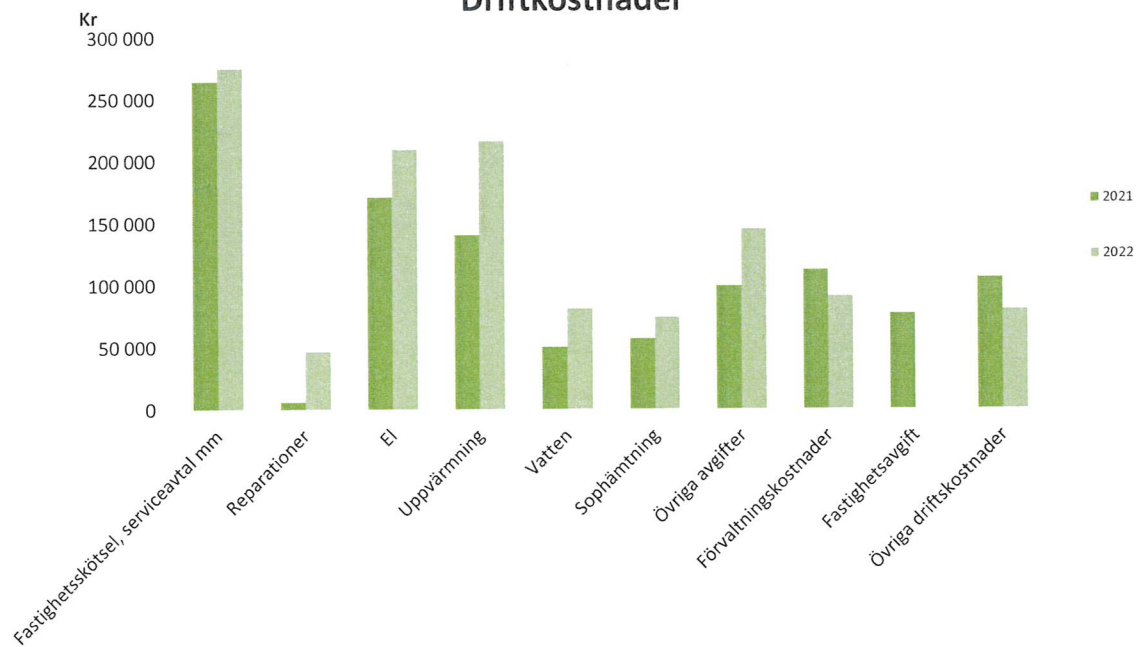
.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Österport 2

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Österport 2



163
KR/KVM
SPARANDE



11275
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



24%
RÄNTEKÄNSLIGHET



152
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



535
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 163 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 11275 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 152 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 535 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.

**Brf Österport 2**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2022-01-01 **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31****Not 3****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	37 784	29 383
4011	Förbrukningsmaterial	25 639	26 850
4052	Serviceavtal	3 325	0
4070	Snörenhållning	27 034	0
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	181 299	208 507
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		275 081	264 739

Reparationer

4110	Reparation av bostäder	4 864	0
4111	Reparation av byggnad invändigt	2 883	0
4112	Rep VVS, el, ventilation	16 825	6 275
4146	Rep hissar	14 473	0
4150	Reparation byggnad utvändigt	7 357	0
4192	Tvättstugeutrustning	575	0
S:a Reparationer		46 976	6 275

El

4324	El	209 682	171 315
S:a El		209 682	171 315

Uppvärmning

4323	Värme	216 316	140 819
S:a Uppvärmning		216 316	140 819

Vatten

4330	Vatten	81 432	50 599
S:a Vatten		81 432	50 599

Sophämtning

4346	Sophantering, övrigt	375	0
4347	Sophämtning enl taxa	73 907	57 254
S:a Sophämtning		74 282	57 254

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	34 836	45 463
4430	Bevakningskostnader	9 036	7 362
4460	Kabel-TV	101 565	7 950
4461	Bredband	0	38 753
S:a Övriga avgifter		145 437	99 528

Förvaltningskostnader

6421	Revisionskostnad	24 956	18 625
6460	Medlemsaktiviteter	8 193	3 750
6463	Kurser och konferenser	3 373	2 500
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	52 588	50 252
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	869	2 500
6490	Övriga förvaltningskostnader	800	35 000
6491	Kostnad styrelsesammanträden	387	0
S:a Förvaltningskostnader		91 166	112 627

Tomträttsavgäld



Org Nr: 769628-9581

Brf Österport 2

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
S:a Tomträttsavgäld	0	0
Föreningsavgäld		
S:a Föreningsavgäld	0	0
Fastighetsavgift		
4470 Fastighetsavgift	0	77 440
S:a Fastighetsavgift	0	77 440
Övriga driftskostnader		
5410 Förbrukningsinventarier	24 836	28 071
6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	1 579	0
6211 Telefon	3 494	2 768
6230 Bredband	3 305	0
6250 Porto / BG-avgifter	513	8 270
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	345	0
6550 Konsultarvoden	46 161	2 813
6990 Övriga kostnader	180	64 163
S:a Övriga driftskostnader	80 414	106 085





Document history

COMPLETED BY ALL:
10.08.2023 16:44

SENT BY OWNER:
Dino Dobric • 10.08.2023 11:51

DOCUMENT ID:
SkW2ZXVfhn

ENVELOPE ID:
B1I3-7Efh-SkW2ZXVfhn

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Gustav Åkesson gustav.akesson@hotmail.se	Signed Authenticated	10.08.2023 13:42 10.08.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/03) IP: 94.234.101.154
2. Karin Cecilia Carlsson ceeciliaa@hotmail.com	Signed Authenticated	10.08.2023 13:44 10.08.2023 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/23) IP: 194.71.19.185
3. NICLAS ANDERSSON niclas.t.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	10.08.2023 16:43 10.08.2023 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/10) IP: 90.230.74.119
4. Elin Westerberg westerbergelin@hotmail.com	Signed Authenticated	10.08.2023 16:44 10.08.2023 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/27) IP: 90.230.74.119

* 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