

Bostadsrättsföreningen Österport 3
Org nr 769631-5097

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-10 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Evgeniia Yuditskaya	Ordförande	2026
Frida Lundqvist	Ledamot	2026
Anna Törnell	Ledamot	2026
Jakob Branger	Sekreterare	2026
Michael Steiner	Suppleant	2026
Johan Lundkvist	Suppleant	2026
Annika Karlsson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

Föreningens säte är i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Föreningsstämman reserverade 58 800 kr i arvode till styrelsen.

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

Fastigheten är uppförd 2017 och har också värdeår 2017.

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Total boarea ca. 3 198 m².

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

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

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

Föreningen har ett avtal med Mark om teknisk förvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. 2054. Totalt underhållsbehov är beräknat till 9 477 000 kr och totalt investeringsbehov till 7 009 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 931 965	2 809 309	2 735 400	2 509 499
Resultat efter finansiella poster	kr	-394 259	-447 961	-406 766	-313 800
Soliditet	%	75	75	75	75
Likviditet	%	401	368	321	295
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	814	783	746	695
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	866	833	796	
Skuldsättning per kvm	kr	10 682	10 745	10 807	10 870
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 682	10 745	10 807	10 870
Energikostnad per kvm	kr	161	152	140	113
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,1	13,7	14,5	15,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,3	12,9	13,6	
Sparande per kvm	kr	164	147	159	200
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,45	94,88	91,91	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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

Upplysning vid förlust

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

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	67 214 000	36 986 000	555 506	-1 554 412	-447 961
Reservering till yttre fond			640 000	-640 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-447 961	447 961
Årets resultat					-394 259
Belopp vid årets utgång	67 214 000	36 986 000	1 195 506	-2 642 373	-394 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 642 373
Årets resultat	-394 259
	<hr/>
	-3 036 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	315 067
I ny räkning balanseras	-3 351 699
	<hr/>
	-3 036 632

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-394 259
Dispositioner	-315 067
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-709 326

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 510 573
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 931 965	2 809 309
Summa rörelseintäkter		2 931 965	2 809 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 141 114	-1 103 668
Övriga externa kostnader	5	-278 872	-293 152
Arvoden och personalkostnader	6	-77 285	-78 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-918 685	-918 685
Summa rörelsekostnader		-2 415 956	-2 393 803
Rörelseresultat		516 009	415 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	38 134	55 624
Räntekostnader		-948 402	-919 091
Summa finansiella poster		-910 268	-863 467
Resultat efter finansiella poster		-394 259	-447 961
Årets resultat		-394 259	-447 961
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-394 259	-447 961
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-315 067	-640 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-709 326	-1 087 961

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	134 020 849	134 939 534
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>134 020 849</u>	<u>134 939 534</u>
Summa anläggningstillgångar		134 020 849	134 939 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		775	0
Klientmedel i SHB		2 940 607	2 599 140
Övriga fordringar	9	28 474	20 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 846	93 449
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 068 702</u>	<u>2 712 812</u>
Summa omsättningstillgångar		3 068 702	2 712 812
Summa tillgångar		137 089 551	137 652 346

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		104 200 000	104 200 000
Fond för yttre underhåll		1 195 506	555 506
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		105 395 506	104 755 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 642 373	-1 554 412
Årets resultat		-394 259	-447 961
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 036 632	-2 002 373
Summa eget kapital		102 358 874	102 753 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	33 962 250	22 584 750
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		33 962 250	22 584 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	200 000	11 777 500
Leverantörsskulder		110 356	60 024
Övriga skulder	12	3 822	1 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 249	475 507
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		768 427	12 314 463
 Summa eget kapital och skulder		 137 089 551	 137 652 346

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 516 009 415 506

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 918 685 918 685

Erhållen ränta 38 134 55 624

Erlagd ränta -948 402 -919 091

524 426 **470 724**

Ökning/minskning kundfordringar -775 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -10 210 1 768

Ökning/minskning leverantörsskulder 50 332 -60 302

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -22 306 25 483

Kassaflöde från den löpande verksamheten **541 467** **437 673**

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -200 000 -200 000

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

Årets kassaflöde **341 467** **237 673**

Likvida medel vid årets början **2 599 140** **2 361 467**

Likvida medel vid årets slut **2 940 607** **2 599 140**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2137)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

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

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

Skuldsättning

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

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

Energikostnad

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

Räntekänslighet

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

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

Sparande

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

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

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

Kassaflöde

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 603 616	2 503 464
Hyror parkering	126 020	117 180
Vattenavgifter	59 463	51 575
Övriga hyresintäkter	5 500	6 000
Kabel-TV avgifter	110 880	110 880
Övriga intäkter	43 798	33 455
Brutto	2 949 277	2 822 554
Hyresförluster vakanser parkering	-11 812	-7 245
Övriga vakanser hyresförluster	-5 500	-6 000
Summa nettoomsättning	<u>2 931 965</u>	<u>2 809 309</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	110 252	100 057
Reparationer, löpande underhåll	196 487	196 597
Elavgifter	91 427	59 707
Uppvärmning	309 421	331 655
Vatten och avlopp	113 461	96 257
Renhållning	48 509	45 958
Försäkringar	64 246	61 893
Avgift till gemensamhetsanläggning	95 760	85 500
Kabel-TV / Internet	111 551	111 420
Övriga fastighetskostnader	0	14 624
Summa driftskostnader	<u>1 141 114</u>	<u>1 103 668</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	111 580	109 616
Förbrukningsinventarier	0	33 750
Kommunikation	5 094	4 902
Revision	29 914	27 560
Föreningsmöten	720	600
Ekonomisk och administrativ förvaltning	60 720	58 725
Övriga förvaltningskostnader	25 370	25 676
Konsultarvoden	0	5 000
Övriga externa tjänster (mättjänster)	45 475	27 324
Summa övriga externa kostnader	<u>278 873</u>	<u>293 153</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	58 800	57 297
Sociala kostnader	18 485	18 001
Övriga personalkostnader	0	3 000
Summa arvoden, personalkostnader	<u>77 285</u>	<u>78 298</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	38 059	55 578
Övriga ränteintäkter	75	46
Summa finansiella intäkter	<u>38 134</u>	<u>55 624</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 242 215	110 242 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 242 215	110 242 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 660 466	-5 741 781
Årets avskrivningar	-918 685	-918 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 579 151	-6 660 466
Utgående planenligt värde	<u>102 663 064</u>	<u>103 581 749</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 357 785	31 357 785
Utgående planenligt värde	31 357 785	31 357 785
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>134 020 849</u>	<u>134 939 534</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	19 800 000
	<hr/>	<hr/>
	102 400 000	96 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 400 000	96 800 000
	<hr/>	<hr/>
	102 400 000	96 800 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	6	5
Moms	3 438	0
Varmvatten augusti - december	25 030	20 218
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>28 474</u>	<u>20 223</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbankens Stadshypotek	3,72	2030-06-30	11 577 500
Handelsbankens Stadshypotek	3,71	2029-06-30	11 317 500
Swedbank Hypotek	2,18	2027-06-23	11 267 250
Summa skulder till kreditinstitut			34 162 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			33 962 250
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 162 250

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	37 400 000	37 400 000
Summa ställda säkerheter	37 400 000	37 400 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	3 822	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	3 822	1 432

Årsredovisning färdigställdes 2026-02-24.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Jakob Branger

Frida Lundqvist

Anna Törnell

Evgeniia Yuditskaya
Ordförande

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EVGENIIA YUDITSKAYA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 12:36:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Evgeniia Yuditskaya

Evgeniia Yuditskaya

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.154.84

JAKOB BRANGER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 17:49:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB BRANGER

Jakob Branger

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.224.107.87

FRIDA LUNDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 17:10:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA LUNDQVIST

Frida Lundqvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.231.79.210

ANNA TÖRNELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 11:17:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA ELLINOR TÖRNELL

Anna Törnell

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.224.107.6

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-04 08:00:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.106