

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Östergården

717600-2637



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östergården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1931-03-31

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 29:2 på adressen Sankt Göransgatan 25 i Uppsala. Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 452 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Anna Petzén	Styrelseledamot
Kerstin Maria Jardhagen	Suppleant
Lars-Erik Emanuel Söderström	Suppleant
Andreas Widerlöv	Styrelseledamot
Anna Karolina Svensson	Styrelseledamot
Leif Nyman	Styrelseledamot
Lina Uggla	Styrelseledamot
Erik Östergren	Ordförande

Valberedning

Sebastian Uggla.

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Johansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1987	Tak
1989/90	Stammar
2002	Trapphus
2014	Ny miljöstation
2014/15	Ny värmexlare
2014/15	Renovering av dagvattenledning trapphus 27 och 29
2015	Stamspolning
2015	Nya brevinkast till samtliga lägenheter
2015/16	Nytt låssystem för allmänna utrymmen, portar och källare
2017/18	Galler för källarfönster
2017/18	Färdigställande av styrelserum/övernattningsrum
2019	Ombyggnad torkrum
2019	Ny fjärrvärmeledning
2020	Stamspolning
2020	Slipning av golv i föreningens tvättstuga
2020	Reparation och spolning av dagvattenledning från trapphus 23-25
2020	Iordningställande av toalett och handfat i källaren
2020	Installation av kassaskåp
2021	Byte av radiatorventiler i alla lägenheter
2022	Injustering av värmesystemet
2022	Lås till trädgårdsgrindar
2022	Lagning av fasadputs
2022/2023	Målning och renovering av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo - ekonomisk förvaltning för BRF
Energi	Telge Energi
Jourttjänst	Relita fastighetsjour
Fastighetsskötsel	UBC
TV och Bredband	Tele 2
Tömning av miljöstationen	Returpappercentralen
Vattenleverans	Uppsala vatten
Värme	Vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med den 1/1 2023. Ett nytt lån på 1,5 miljoner har tagits för att finansiera målning och renovering av fönster.

Förändringar i avtal

Avtalet med Tele 2 har omförhandlats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 578 242	1 428 990	1 354 788	1 354 788
Resultat efter fin. poster	-2 147 042	-194 733	-111 817	-73 088
Soliditet, %	neg	21	24	25
Yttre fond	1 589 704	1 573 769	1 400 769	1 226 769
Taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000	41 800 000	41 800 000
Bostadsyta, kvm	2 452	2 452	2 452	2 452
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	642	583	553	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 277	1 695	1 728	1 760
Genomsnittlig skuldränta, %	3,25	1,58	1,49	1,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-08-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	139 800	-	-	139 800
Upplåtelseavgifter	696 700	-	-	696 700
Fond, yttre underhåll	1 573 769	-	15 935	1 589 704
Balanserat resultat	-1 019 408	-194 733	-15 935	-1 230 076
Årets resultat	-194 733	194 733	-2 147 042	-2 147 042
Eget kapital	1 196 128	0	-2 147 042	-950 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 230 076
Årets resultat	-2 147 042
Totalt	-3 377 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	384 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 589 704
Balanseras i ny räkning	-2 171 614
	-3 377 118

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 578 242	1 428 990
Rörelseintäkter		8 002	699
Summa rörelseintäkter		1 586 244	1 429 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 215 385	-1 180 172
Övriga externa kostnader	8	-90 722	-117 293
Personalkostnader	9	-73 873	-60 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 368	-199 901
Summa rörelsekostnader		-3 576 347	-1 558 304
RÖRELSERESULTAT		-1 990 104	-128 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 401	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-158 339	-66 118
Summa finansiella poster		-156 938	-66 118
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 147 042	-194 733
ÅRETS RESULTAT		-2 147 042	-194 733

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	4 218 931	4 384 615
Maskiner och inventarier	12	130 088	160 772
Summa materiella anläggningstillgångar		4 349 019	4 545 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 351 819	4 548 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 779	14 676
Övriga fordringar	14	2 448	2 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 202	43 043
Summa kortfristiga fordringar		50 429	60 671
Kassa och bank			
Kassa och bank		452 780	1 007 650
Summa kassa och bank		452 780	1 007 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		503 209	1 068 321
SUMMA TILLGÅNGAR		4 855 028	5 616 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		836 500	836 500
Fond för yttre underhåll		1 589 704	1 573 769
Summa bundet eget kapital		2 426 204	2 410 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 230 076	-1 019 408
Årets resultat		-2 147 042	-194 733
Summa fritt eget kapital		-3 377 118	-1 214 141
SUMMA EGET KAPITAL		-950 914	1 196 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 879 306	2 977 830
Summa långfristiga skulder		1 879 306	2 977 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 704 800	1 178 576
Leverantörsskulder		38 745	89 639
Skatteskulder		5 469	6 281
Övriga kortfristiga skulder		0	2 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	177 622	165 679
Summa kortfristiga skulder		3 926 636	1 442 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 855 028	5 616 509

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östergården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 575 092	1 428 990
Övriga intäkter	11 152	699
Summa	1 586 244	1 429 689

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	100 820	101 562
Städning	0	4 343
Besiktning och service	0	21 250
Trädgårdsarbete	6 965	12 517
Snöskottning	3 500	3 344
Övrigt	23 669	0
Summa	134 954	143 016

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	2 753	31 055
VA	36 975	0
Fasader	0	58 125
Staket/grind/terrass	7 816	0
Summa	47 544	89 180

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Ventilation	0	83 500
Fönster	2 208 374	0
Staket/grind/terrass	0	73 565
Summa	2 208 374	157 065

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	52 531	55 789
Uppvärmning	448 656	423 994
Vatten	112 290	105 071
Sophämtning	52 366	53 140
Summa	665 843	637 994

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	52 688	50 377
Kabel-TV	42 422	41 780
Fastighetsskatt	63 560	60 760
Summa	158 670	152 917

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	7 136	3 156
Övriga förvaltningskostnader	20 085	29 342
Juridiska kostnader	0	12 500
Revisionsarvoden	17 250	17 500
Ekonomisk förvaltning	46 251	54 794
Summa	90 722	117 293

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	57 600	47 500
Sociala avgifter	16 273	13 439
Summa	73 873	60 939

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	158 339	66 118
Summa	158 339	66 118

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 568 085	8 568 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 568 085	8 568 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 183 470	-4 017 786
Årets avskrivning	-165 684	-165 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 349 154	-4 183 470
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 218 931	4 384 615
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 000</i>	<i>26 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	547 861	547 861
Utgående anskaffningsvärde	547 861	547 861
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-387 089	-352 872
Avskrivningar	-30 684	-34 217
Utgående avskrivning	-417 773	-387 089
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 088	160 772

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-08-31	2022-08-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	2 448	2 952
Summa	2 448	2 952

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 580	10 492
Försäkringspremier	18 014	17 241
Kabel-TV	2 556	3 515
Vatten	9 197	7 941
Förvaltning	3 855	3 854
Summa	44 202	43 043

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-08-31	SKULD 2023-08-31	SKULD 2022-08-31
Stadshypotek	2024-07-30	1,44 %	2 150 000	2 175 000
Swedbank	2025-06-18	3,81 %	827 830	852 630
Swedbank	2026-09-25	4,39 %	1 106 276	1 128 776
Swedbank	2023-11-28	5,02 %	1 500 000	
Summa			5 584 106	4 156 406
Varav kortfristig del			3 704 800	1 178 576

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsskötsel	8 540	8 125
El	2 774	6 119
Uppvärmning	18 147	16 427
Utgiftsräntor	12 799	11 959
Förutbetalda avgifter/hyror	135 362	123 049
Summa	177 622	165 679

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	8 276 800	8 276 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I budget för kommande räkenskapsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7%. Anledningen är ökade kostnader för bland annat fjärrvärme och lån. Föreningen behöver även öka avsättningen för framtida underhåll enligt gällande underhållsplan.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Anna Petzén
Styrelseledamot

Andreas Widerlöv
Styrelseledamot

Anna Karolina Svensson
Styrelseledamot

Leif Nyman
Styrelseledamot

Lina Ugglå
Styrelseledamot

Erik Östergren
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mats Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.11.2023 09:48

SENT BY OWNER:

Martina Liljeholm · 06.11.2023 08:03

DOCUMENT ID:

BylBygG87a

ENVELOPE ID:

H1ryeML76-BylBygG87a

DOCUMENT NAME:

Brf Östergården, 717600-2637 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ÖSTERGREN erik.o.oostergren@gmail.com	Signed Authenticated	06.11.2023 11:37 06.11.2023 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/10) IP: 83.188.40.244
2. Anna Petzén agisslen@yahoo.se	Signed Authenticated	06.11.2023 13:55 06.11.2023 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/26) IP: 212.247.171.203
3. Anna Karolina Svensson annasvens9@yahoo.se	Signed Authenticated	07.11.2023 18:24 07.11.2023 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/09) IP: 83.188.44.234
4. LEIF NYMAN bietjacoby@gmail.com	Signed Authenticated	07.11.2023 19:01 07.11.2023 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/19) IP: 80.216.47.0
5. ANDREAS WIDERLÖV andreas.widerlov@valuecall.se	Signed Authenticated	07.11.2023 20:23 06.11.2023 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/06) IP: 83.241.202.250
6. Lina Wilhelmina Sundqvist lina_sundqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	07.11.2023 20:40 07.11.2023 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/05) IP: 90.143.136.55
7. MATS JOHANSSON mats.johansson@revisorshuset-uppsala.se	Signed Authenticated	08.11.2023 09:48 08.11.2023 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 217.68.43.70

* 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