

Bostadsrättsföreningen

Österängen

Årsredovisning

2022



Styrelsen för Brf Österängen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller hyreslokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens för 2021 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 februari 2019.

### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 16:1 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet bebyggdes 1962/63 av Byggnadsfirma Gottfrid Lindgren AB, efter ritningar av arkitekt SAR Hans Skoglund. Den består av 3 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 81 bostadsrätter samt 1 hyreslokal och 1 hyresbostad. Den totala boytan är 5 459 kvm, lokalytan 41 kvm och hyreslägenheten 33 kvm. Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 19 är belägna i garage.

### Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök  
3 st 2 rum och kök  
37 st 3 rum och kök  
17 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också, som ett tillägg till denna försäkring, tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 519 kr/lägenhet.  
Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde (enligt 2022) års fastighetstaxering) är 128 229 000 kr, med byggnadsvärdet 61 850 000 kr och markvärdet 66 379 000 kr. Värdeår är 1962.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31.

Brf Österängen  
Org.nr 717600-2686

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med UBC Teknisk Förvaltning AB, och om trappstädning med Städservice i Uppsala AB. Dessa avtal har en löptid till 2023-12-31.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 december 1964.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 529 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntevillkor framgår av not 13.

#### Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Ström	Ordförande
	Fredrik Bjälkensäter	Vice ordförande.
	Karl Nygren	Sekreterare
	Lars Berglund	
	Kenneth Rosén	
Suppleant	Monika Nilsson	
	Nicolas Selendy	från 8 juni

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

#### Revisorer

Torbjörn Larsén, QL Konsult & art AB  
Niklas Cedervall suppleant

#### Valberedning

Åsa Nilsson Bjervner sammankallande  
Mona Neselius

#### Vicevärdar

Kenneth Rosén (fastighet)  
Lars Berglund (administration)

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi har under året amorterat en stor del av våra lån. Se not 13 i den ekonomiska redovisningen.

Samråd har ägt rum mellan vicevärdarna i kvarterets föreningar.

Alla bostadsrättsföreningar måste, fr.o.m. 2014 års bokslut tillämpa ett av två nya regelverk, K2 eller K3. Styrelsen har då valt att använda regelverk K2, vilket innebär att även alla investeringar under ett år belastar årets resultat och då inte kan tas upp som en tillgång och sedan skrivas av under ett antal år.

Föreningen har detta år fått ett mer positivt resultat jämfört med budget, framför allt beroende på att kostnaderna för det planerade underhållet och uppvärmningen blev betydligt mindre än det budgeterade beloppet.

### Utförda underhållsåtgärder under 2022

Obligatorisk ventilationskontroll med rengöring av kanaler  
Upplagning fasad  
Ny mangel i stora tvättstugan

### Planerade underhåll 2023-2024

Linjemarkering P-platser  
Laddboxar  
IMD-mätning  
Lagning plåttak

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid 2022 års början 119 medlemmar. Under året har 3 medlemmar beviljats inträde i föreningen och 4 medlemmar har beviljats utträde ur föreningen i samband med 3 överlåtelser. 4 lägenheter har varit uthyrda i andra hand under hela eller delar av året.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 336	3 331	3 318	3 321	3 329
Resultat efter finansiella poster	783	833	-188	85	400
Soliditet (%)	67	50	46	46	45
Sparande (kr/ kvm)	198	229	237	270	207
Räntekänslighet (%)	1	2	2	2	2
Skuldsättning (kr/kvm)	603	1 181	1 219	1 251	1 283
Energikostnad (kr/kvm)	171	170	154	154	154

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

Sparande

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning

Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta (kr/m<sup>2</sup>).

Energikostnad

Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta (kr/m<sup>2</sup>).

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 200	48 249	199 489	5 693 160	833 485	7 231 583
Disposition av föregående års resultat:			714 000	119 484	-833 485	-1
Årets resultat					782 541	782 541
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>457 200</b>	<b>48 249</b>	<b>913 489</b>	<b>5 812 644</b>	<b>782 541</b>	<b>8 014 123</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 812 644
årets vinst	782 541
	<b>6 595 185</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	385 000
upplöses från reservfonden	-48 249
översätts till yttre fond från reservfond	48 249
i ny räkning överföres	6 210 185
	<b>6 595 185</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 336 398	3 330 594
Övriga rörelseintäkter		600	5 675
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 336 998</b>	<b>3 336 269</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 114 080	-2 050 595
Övriga externa kostnader	4	-128 982	-119 451
Personalkostnader	5	-91 833	-82 111
Avskrivningar		-162 171	-199 113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 497 066</b>	<b>-2 451 269</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>839 932</b>	<b>885 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 953	5 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 344	-56 669
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 391</b>	<b>-51 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>782 541</b>	<b>833 485</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>782 541</b>	<b>833 485</b>



## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 7	9 289 461	9 446 980
Inventarier, verktyg och installationer	8,	38 375	43 027
Pågående nyanläggningar	9	312 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 640 336</b>	<b>9 490 007</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	65 000	65 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 705 336</b>	<b>9 555 007</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 372	-6 354
Övriga fordringar	11	1 760 937	2 944 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	177 319	226 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 941 628</b>	<b>3 164 964</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		305 929	1 780 194
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>305 929</b>	<b>1 780 194</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 247 557</b>	<b>4 945 158</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

11 952 893

14 500 165

<b>Balansräkning</b>	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		457 200	457 200
Reservfond		48 249	48 249
Fond för yttre underhåll		913 489	199 489
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 418 938</b>	<b>704 938</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 812 644	5 693 160
Årets resultat		782 541	833 485
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 595 185</b>	<b>6 526 645</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 014 123</b>	<b>7 231 583</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 597 500	1 597 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 597 500</b>	<b>1 597 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 739 496	4 934 496
Leverantörsskulder		296 092	328 897
Skatteskulder		6 554	7 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	299 128	399 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 341 270</b>	<b>5 671 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 952 893</b>	<b>14 500 165</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		782 541	833 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		162 171	199 113
Förändring skatteskuld/fordran		-1 360	-13 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>943 352</b>	<b>1 019 100</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		32 676	-3 113
Förändring av kortfristiga skulder		-133 452	-114 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>842 576</b>	<b>901 096</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-312 500	-46 516
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-312 500</b>	<b>-46 516</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-3 195 000	-213 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 195 000</b>	<b>-213 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 664 924</b>	<b>641 576</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 514 742	3 873 167
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 849 818</b>	<b>4 514 743</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambyten	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 887 511	2 890 542
Hysesintäkter bostäder	60 000	59 000
Hysesintäkter lokaler	45 384	45 324
P-plats och garage	183 807	180 894
Kabel-TV och bredband	151 316	150 854
Övriga objekt	11 232	9 665
Hyses- och avgiftsbortfall	-2 852	-5 685
	<b>3 336 398</b>	<b>3 330 594</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	227 752	225 500
Trädgårdsskötsel	5 806	28 826
Städkostnader	88 790	82 067
Snöröjning/sandning	15 094	4 016
Trivselåtgärder	3 119	790
Besiktningkostnader	3 125	0
Reparationer	95 136	149 564
Planerat underhåll	144 875	86 029
Fastighetsel	168 079	123 622
Uppvärmning	551 703	583 269
Vatten och avlopp	221 438	231 594
Avfallshantering	189 070	138 725
Försäkringskostnader	101 232	95 954

Kabel-tv	39 794	38 642
Bredband	112 219	114 390
Förbrukningsinventarier	0	2 450
Förbrukningsmaterial	0	6 017
Fastighetskatt	22 290	21 960
Kommunal fastighetsavgift	124 558	117 178
Öresutjämning	0	2
	<b>2 114 080</b>	<b>2 050 595</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Föreningsgemensamma kostnader	12 262	6 381
Revisionsarvode	10 195	9 940
Ekonomisk förvaltning	91 624	92 875
Övriga poster	14 901	10 255
	<b>128 982</b>	<b>119 451</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	42 120	37 250
Övriga arvoden	31 710	29 175
Arvode valberedning	2 110	1 940
Sociala avgifter	15 893	13 746
	<b>91 833</b>	<b>82 111</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 379 200	4 379 200
Omklassificeringar mark	-2 267 112	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 112 088</b>	<b>4 379 200</b>
Ingående avskrivningar	-2 129 145	-2 108 097
Årets avskrivningar	17 057	-21 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 112 088</b>	<b>-2 129 145</b>
Redovisat värde mark	2 267 112	0
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>2 267 112</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 267 112</b>	<b>2 250 055</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 850 000	50 810 000
Taxeringsvärden mark	66 379 000	45 386 000
	<b>128 229 000</b>	<b>96 196 000</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 728 783	8 728 783
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 728 783</b>	<b>8 728 783</b>
Ingående avskrivningar	-1 531 858	-1 357 282
Årets avskrivningar	-174 576	-174 576
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 706 434</b>	<b>-1 531 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 022 349</b>	<b>7 196 925</b>

### Not 8 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 516	0
Inköp	0	46 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 516</b>	<b>46 516</b>
Ingående avskrivningar	-3 489	0
Årets avskrivningar	-4 652	-3 489
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 141</b>	<b>-3 489</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 375</b>	<b>43 027</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	312 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312 500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>312 500</b>	<b>0</b>

### Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	61 500	61 500
Andelar i bostadsrättsförening	3 500	3 500
	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
32 st aktier i Fastum AB à 1 922 kr.		

### Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	217 037	210 035
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	1 543 888	2 734 548
	<b>1 760 937</b>	<b>2 944 583</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	105 784	101 232
UBC teknisk förvaltning	0	56 938
Tele 2	40 846	38 539
Fastum	23 469	22 906
Bostadsrätterna	7 220	7 120
	<b>177 319</b>	<b>226 735</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB			0	1 757 248
Stadshypotek AB			0	1 420 000
Stadshypotek AB	0,83	2024-10-30	1 597 500	1 597 500
Stadshypotek AB			0	1 757 248
Stadshypotek AB	3,57	2023-12-01	739 496	0
Stadshypotek AB	2,75	2023-02-16	1 000 000	0
			<b>3 336 996</b>	<b>6 531 996</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 739 496	-4 934 496

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 1 739 496 kr

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	8 245	5 794
Upplupna kostnader	123 889	135 804
Förutbetalda avgifter och hyror	166 994	258 177
	<b>299 128</b>	<b>399 775</b>

Brf Österängen  
Org.nr 717600-2686

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Uppsala den 17 april 2023

  
Per Ström

  
Lars Berglund

  
Kenneth Rosen

  
Karl Nygren

  
Fredrik Bjälkensäter

Min revisionsberättelse har lämnats

Torbjörn Larsén  
Revisor  
QL Konsult & art AB