

# Årsredovisning

---

*Brf Österplan*

717600-2645

Styrelsen för Brf Österplan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för brf Österplan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

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.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är Kvarngärdet 20:2, ett bostadshus i 5 våningar med totalt 30 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

10 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 2 542 kvm. I fastigheten finns också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 142 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 58 700 000 kr varav byggnad 28 598 000 kr och mark 30 102 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	28	2023-12-31
Småhusförsäljning	114	2023-12-31

Kontrakten förnyas automatiskt för ytterligare ett år om inte uppsägning sker. Lokalernas hyra Indexuppräknas inte.

#### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. UBC Teknisk Förvaltning AB har svarat för fastighetsskötseln och lokalvården.

### Föreningens underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Fönster bottenplan	2022	Byte
Tak, trasiga pannor	2022	Byte
Portar carport	2021	Byte
Tvättmaskin i tvättstuga	2019	Byte
Ventilationsrengöring	2019	
OVK-besiktning	2019	
Trapphus	2018	Målning
1 st Entrédörr	2018	Byte
OVK-besiktning	2018	
Fasadsockel	2018	Underhåll
Balkonger	2017	Underhåll
Underhållspolning av stammar och stick	2015	Underhåll
Hissar	2014	Byte
Balkongdörrar och fönster	2012	Byte
Stamrenovering	2004	Byte

### Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett till ett snittpris om 38 237 kr/kvm.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-04-26 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Tommy Häll	Ledamot
Jöran Frohm	Ledamot
Anders Nordling	Ledamot
Ingrid Holmberg	Suppleant

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 25 000 kr.

### Revisorer

Sten-Åke Henricson	Ordinarie
Anna Larsson	Ordinarie
Urban Josefsson	Suppleant

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2019-05-24.

## Medlemsinformation

Föreningen har 43 (42) medlemmar fördelade på 30 lägenheter.  
2 medlemmar har tillkommit och 1 har lämnat föreningen under året.

Två lokaler uthyres utan bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

År	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1372	1372	1363	1314	1295
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	-118	233	252	-675
Soliditet %	0	0	3	-3	-11
Eget kapital, tkr	-93	5	123	-110	-362
Taxeringsvärde, tkr	58700	45859	45859	45859	35586
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	431	431	431	431	431
Räntekänslighet/årsavgift %	2,85	2,92			
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1165	1193	1221	1249	1277
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	5,33	6,98	7,15	7,31	9,63
Genomsnittlig skuldränta %	1,09	0,76	1,04	1,05	1,06
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	2	2	2	2	2
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	0	0
Antal överlåtelser	1	1	2	2	4
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	38237	43509	41485	36565	39130
Elkostnad kr/kvm UBA	15	15	15	16	16
Vattenkostnad kr/kvm UBA	29	31	28	22	20
Värmekostnad kr/kvm UBA	106	108	97	103	105
Sophantering kr/kvm UBA	15	10	10	10	10

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	400 500	40 000	-317 249	-117 760
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-117 760	117 760
Förändring av fond yttre underhåll		5 000	-5 000	
Årets resultat				-98 611
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400 500</b>	<b>45 000</b>	<b>-440 009</b>	<b>-98 611</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-440 009
Årets resultat	-98 611
<i>Summa</i>	<i>-538 620</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	5 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-45 000
Balanseras i ny räkning	-498 620
<i>Summa</i>	<i>-538 620</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 372 140	1 372 140
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 372 140</b>	<b>1 372 140</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 299 544	-1 313 109
Personalkostnader	8	-30 764	-30 935
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 050	-121 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 436 358</b>	<b>-1 465 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-64 218</b>	<b>-93 119</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 697	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 129	-24 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 393</b>	<b>-24 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 611</b>	<b>-117 760</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-98 611</b>	<b>-117 760</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-98 611</b>	<b>-117 760</b>

# BALANSRÄKNING

1

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	9, 10 1 796 952	1 903 002
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>1 796 952</i>	<i>1 903 002</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 796 952</b>	<b>1 903 002</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	18 226	18 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 109	108 997
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>105 335</i>	<i>127 184</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 399 918	1 383 432
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 399 918</i>	<i>1 383 432</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 505 253</b>	<b>1 510 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 302 205</b>	<b>3 413 618</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		400 500	400 500
Fond för yttre underhåll		45 000	40 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>445 500</i>	<i>440 500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-440 009	-317 249
Årets resultat		-98 611	-117 760
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-538 620</i>	<i>-435 009</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-93 120</b>	<b>5 491</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	3 050 669	3 125 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 050 669</b>	<b>3 125 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	75 328	75 328
Leverantörsskulder		129 883	81 429
Skatteskulder		2 641	431
Övriga skulder		10 814	11 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 990	113 257
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>344 656</b>	<b>282 130</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 302 205</b>	<b>3 413 618</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter bostäder	1 095 576	1 095 576
	Hyreintäkter, lokaler	114 396	114 396
	Hyresintäkter, garage	68 892	68 892
	Hyresintäkter, p-platser	19 116	19 116
	TV, Bredband, telefoni	74 160	74 160
	Summa	<b>1 372 140</b>	<b>1 372 140</b>

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
	Reparationer i bostad	–	47 300
	Reparation dörrar och lås	8 812	194
	Reparation ventilation	–	20 788
	Reparation VA	3 125	–
	Reparation hissar	13 313	13 386
	Reparation portar	8 699	9 553
	Planteringar, träd och buskar	1 419	1 846
	Reparation värme	1 146	–
	Reparationer tvättstuga	–	1 924
	Reparationer fönster	6 388	1 990
	Reparationer markinventarier	45 000	–
	Reparationer kabel-tv/bredband/porttelefoner	20 811	–
	Summa	<b>108 713</b>	<b>96 981</b>

Not 4	Planerat underhåll	2022	2021
	Carport	–	388 280
	Tak	24 813	–
	Fönster	313 702	–
	Summa	<b>338 515</b>	<b>388 280</b>

Not 5	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsel	40 980	40 350
	Fjärrvärme	283 974	288 957
	Vatten och avlopp	78 324	81 892
	Avfallshantering	39 378	27 311
	Fastighetsförsäkring	42 968	40 072
	Kabel-TV	78 116	57 846
	Fastighetsskötsel	71 096	70 376
	Snöröjning och sandning	3 032	1 469
	Städning	35 876	35 500
	Hiss, besiktning	3 922	4 714
	Hiss, serviceavtal	12 106	11 529
	Hyra av entrémattor	16 325	14 518
	Rengöring av soprum/sopkärl	–	3 184
	Serviceavtal	1 679	1 424
	<b>Summa</b>	<b>707 776</b>	<b>679 142</b>
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Hyra för p-platser	19 116	19 116
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 166	372
	Telefon och post	9 652	8 688
	Föreningsstämma/ gemensamma aktiviteter	3 823	–
	Ekonomisk förvaltning	49 384	66 668
	Avgifter till Bolagsverket	–	700
	Bankkostnader	2 739	2 802
	Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 090	–
	<b>Summa</b>	<b>91 970</b>	<b>98 346</b>
Not 7	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsskatt	7 000	6 590
	Fastighetsavgift	45 570	43 770
	<b>Summa</b>	<b>52 570</b>	<b>50 360</b>
Not 8	Arvoden och ersättningar	2022	2021
	Styrelsearvoden	25 000	24 000
	Revisionsarvoden	1 500	1 500
	Sociala avgifter	2 864	4 035
	Telefonersättning	1 400	1 400
	<b>Summa</b>	<b>30 764</b>	<b>30 935</b>

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 256 300	2 256 300
	Utgående anskaffningsvärden	2 256 300	2 256 300
	Ingående avskrivningar	-1 944 300	-1 944 300
	Utgående avskrivningar	-1 944 300	-1 944 300
	<b>Redovisat värde</b>	<b>312 000</b>	<b>312 000</b>

Byggnaden är fullt avskriven sedan 2014-01-01. Redovisat värde är inköpspris för mark som inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 820 394	3 820 394
	Utgående anskaffningsvärden	3 820 394	3 820 394
	Ingående avskrivningar	-2 229 392	-2 108 177
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-106 050	-121 215
	Utgående avskrivningar	-2 335 442	-2 229 392
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 484 952</b>	<b>1 591 002</b>

Not 11	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea hypotek, rörlig ränta, 2,01 %	3 125 997	3 201 325
	Kortfristig del av fastighetslån, nästa års amortering	-75 328	-75 328
	<b>Summa</b>	<b>3 050 669</b>	<b>3 125 997</b>

Not 12	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
--------	---	------------	------------

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckningar

5 441 000

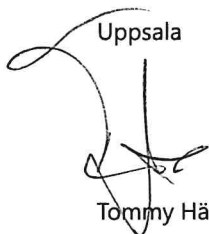
5 441 000

**5 441 000**

**5 441 000**

UNDERSKRIFTER

Uppsala /



Tommy Häll



Anders Nordling

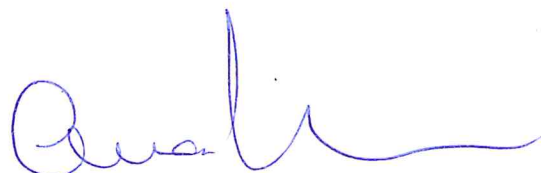


Jöran Frohm

Vår revisionsberättelse har lämnats



Sten-Åke Henricson  
Revisor



Anna Larsson  
Revisor