

Årsredovisning

Brf Österplan

717600-2645

Styrelsen för Brf Österplan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för brf Österplan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

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	2025-12-31
Kontor	114	2027-04-30 Index 3 år

Kontrakten förnyas automatiskt om inte uppsägning sker.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen, medan UBC Teknisk Förvaltning AB har skött 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.

Föreningen har ingen underhållsplan. Framtida ekonomiska åtaganden i form av underhåll kan komma att finansieras med nya lån och höjda årsavgifter.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Byte ställdon och cirkulationspump UC	2023	Byte
Stamspolning	2023	
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
Underhållsspolning av stammar och stick	2015	Underhåll
Hissar	2014	Byte
Balkongdörrar och fönster	2012	Byte
Stamreovering	2004	Byte

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under det gångna året har 3 överlåtelse skett till ett genomsnittligt försäljningspris om 40 564 kr per kvadratmeter.

Styrelse

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 24 april 2024, och styrelsen har därefter haft sitt konstituerande sammanträde och styrelsens sammansättning har fastställts enligt följande:

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

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 30 000 kr.

Revisorer

Sten-Åke Henricson	Ordinarie
Anna Larsson	Ordinarie
Urban Josefsson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-24.

Medlemsinformation

Föreningen har 42 (44) medlemmar fördelade på 30 lägenheter.
5 medlemmar har tillkommit och 7 har lämnat föreningen under året.
Två lokaler uthyres utan bostadsrätt.

Flerårsöversikt

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 350	1 372	1 372	1 372	1 363
Årets resultat, tkr	37	73	-99	-118	233
Soliditet, %	1	-1	0	0	3
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	460	460	460	460	460
Skuldsättning/kvm, kr	778	778	1 165	1 193	1 221
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	822	822			
Sparande/kvm, kr	53	98			
Räntekänslighet, %	1,79	1,79	2,85	2,92	
Energikostnad/kvm, kr	195	160			
Eget kapital, tkr	18	-20	-93	5	123
Taxeringsvärde, tkr	58 700	58 700	58 700	45 859	45 859
Hyesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	772	806			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	87	85			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	3,56	3,56	5,33	6,98	7,15
Genomsnittlig skuldränta, %	4,58	4,81	1,09	0,76	1,04
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	2	2	2	2	2
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	17	0	0	0
Antal överlåtelser, bostäder	3	2	1	1	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	40 564	37 296	38 237	43 509	41 485

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeterotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, fastighetsel och fjärrvärme per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	400 501	5 000	-498 620	73 234
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			73 234	-73 234
Förändring av fond yttre underhåll		5 000	-5 000	
Årets resultat				37 456
Belopp vid årets utgång	400 501	10 000	-430 386	37 456

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-430 386
Årets resultat	37 456
<i>Summa</i>	<i>-392 930</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	5 000
Balanseras i ny räkning	-397 930
<i>Summa</i>	<i>-392 930</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 349 596	1 372 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 349 596	1 372 140
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 074 857	-1 056 558
Personalkostnader	8	-36 275	-36 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 050	-106 050
Summa rörelsekostnader		-1 217 182	-1 198 883
Rörelseresultat		132 414	173 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		639	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 597	-100 485
Summa finansiella poster		-94 958	-100 023
Resultat efter finansiella poster		37 456	73 234
Resultat före skatt		37 456	73 234
Årets resultat		37 456	73 234

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	1 584 852	1 690 902
Summa materiella anläggningstillgångar		1 584 852	1 690 902
Summa anläggningstillgångar		1 584 852	1 690 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 238	18 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 956	121 941
Summa kortfristiga fordringar		145 194	140 547
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		681 893	540 831
Summa kassa och bank		681 893	540 831
Summa omsättningstillgångar		827 087	681 378
SUMMA TILLGÅNGAR		2 411 939	2 372 280

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		400 501	400 501
Fond för yttre underhåll		10 000	5 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>410 501</i>	<i>405 501</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-430 386	-498 620
Årets resultat		37 456	73 234
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-392 930</i>	<i>-425 386</i>
Summa eget kapital		17 571	-19 885
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 088 333	2 088 333
Summa långfristiga skulder		2 088 333	2 088 333
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 266	191 727
Skatteskulder		5 513	4 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 256	107 364
Summa kortfristiga skulder		306 035	303 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 411 939	2 372 280

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 414	173 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	106 050	106 050
Erhållen ränta	639	462
Erlagd ränta	-95 597	-100 485
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>143 506</i>	<i>179 284</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-4 647	-35 212
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	2 203	34 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 062	178 576
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	–	-1 037 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	-1 037 664
Årets kassaflöde	141 062	-859 088
Likvida medel vid årets början	540 830	1 399 918
Kursdifferens i likvida medel	1	–
Likvida medel vid årets slut	681 893	540 830

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	2024	2023
Årsavgifter bostäder		1 095 576	1 095 576
Hyreintäkter, lokaler		109 600	114 396
Hysesintäkter, garage		68 892	68 892
Hysesintäkter, p-platser		1 370	19 116
TV, Bredband, telefoni		74 160	74 160
Summa		1 349 598	1 372 140

I årsavgifterna ingår bl.a varm och kallvatten, värme, TV, bredband och telefoni.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Reparationer i bostad		3 738	–
Reparation dörrar och lås		1 512	15 192
Reparation ventilation		6 423	4 846
Reparation VA		37 849	–
Reparation el		12 188	–
Reparation hissar		–	14 234
Reparation portar		8 025	–
Reparation fasader		–	2 500
Planteringar, träd och buskar		4 155	4 562
Reparation värme		–	1 244
Reparationer tvättstuga		7 922	7 009
Reparationer fönster		3 088	–
Summa		84 900	49 587

Not 4	Planerat underhåll	2024	2023
VA		–	21 250
Värme		–	62 049
Summa		–	83 299

Not 5	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsel	64 564	47 526
	Fjärrvärme	347 175	299 578
	Vatten och avlopp	111 703	83 182
	Avfallshantering	39 171	39 898
	Fastighetsförsäkring	50 361	45 582
	Kabel-TV	87 636	84 644
	Fastighetsskötsel	76 976	73 832
	Snöröjning och sandning	2 991	14 563
	Städning	38 840	37 256
	Hiss, besiktning	5 311	5 380
	Hiss, serviceavtal	13 346	12 711
	Hyra av entrémattor	19 220	18 225
	Serviceavtal	2 064	1 895
	Radonmätning	–	6 786
	Summa	859 358	771 058

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Hyra för p-platser	3 186	19 116
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	152	2 308
	Övriga externa tjänster, brandventilation m.m	2 932	2 938
	Telefon och post	7 298	12 236
	Föreningsstämma/ gemensamma aktiviteter	–	691
	Ekonomisk förvaltning	53 001	51 632
	Bankkostnader	2 960	2 978
	Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 170	5 170
	Annonsering	–	875
	Summa	74 699	97 944

Not 7	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	7 000	7 000
	Fastighetsavgift	48 900	47 670
	Summa	55 900	54 670

Not 8	Arvoden och ersättningar	2024	2023
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Revisionsarvoden	1 500	1 500
	Sociala avgifter	3 375	3 375
	Telefonersättning	1 400	1 400
	Summa	36 275	36 275

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	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
	Redovisat värde	312 000	312 000

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

Not 10	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 820 394	3 820 394
	Utgående anskaffningsvärden	3 820 394	3 820 394
	Ingående avskrivningar	-2 441 492	-2 335 442
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-106 050	-106 050
	Utgående avskrivningar	-2 547 542	-2 441 492
	Redovisat värde	1 272 852	1 378 902

Not 11	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea hypotek, rörlig ränta, 3,3 %	2 088 333	2 088 333
	Kortfristig del av fastighetslån, nästa års amortering	0	0
	Summa	2 088 333	2 088 333

Not 12	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckningar	5 441 000	5 441 000
		5 441 000	5 441 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala

24 / 2



Tommy Häll



Jöran Frohm



Anders Nordling

Vår revisionsberättelse har lämnats



Sten-Åke Henricson
Revisor



Anna Larsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR BRF ÖSTERPLAN 2024

Undertecknade revisorer, utsedd att granska Brf Österplans räkenskaper och förvaltning, får härmed avge följande revisionsberättelse för tiden 2024-01-01 – 2024-12-31:

Vi har granskat föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll och årsredovisning samt andra handlingar som lämnat upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi. Revisionen har ej givit anledning till anmärkning beträffande de till oss överlämnade handlingarna, föreningens bokföring eller eljest beträffande förvaltningen. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Beträffande den ekonomiska förvaltningen för räkenskapsåret hänvisas till den resultat- och balansräkning som styrelsen bifogat till verksamhetsberättelsen.

Årets resultat uppgår till 37 456 kr och balansräkningen visar 2 411 939 kr. Styrelsens förslag till resultatdisposition är

- | | |
|--|-----------|
| - att till föreningens fond för yttre underhåll förs | 5 000 |
| - att i ny räkning balanseras | - 392 930 |

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Uppsala 2025-0 -


Sten-Åke Henricson


Anna Larsson