



ÅRSREDOVISNING 2023

FÖR

BRF ÖSTERTULL

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstår under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Östertull med säte i Uppsala org.nr. 717600-2827 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 8:1	1951-01-01	1951
Salabacke 8:2	1951-01-01	1951
Salabacke 7:1	1951-01-01	1951

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lokaler (hyresrätt)	3 171
327	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 267
44	garageplatser	0
191	p-platser	0
Totalt 610 objekt		25 438

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 140 st 2 rok, 94 st 3 rok, 27 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennie Wahlström	Ordförande
Christer Larsson	Vice ordförande
Freja Swenning	Sekreterare
Mats Johansson	Ledamot
Johan Ryman	Ledamot
Daniel Henningsson	Suppleant
Hugo Sandelin	Suppleant
Carl Vinlöf	Suppleant
Emilia Hamrin	Suppleant
Susanne Engström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Lennie Wahlström, Christer Larsson och suppleanter Carl Vinlöf, Emilia Hamrin, Hugo Sandelin, Daniel Henningsson samt Susanne Engström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Eva Dverstorp, Folkessons Råd & Revision AB.

Valberedning har varit: Carl-Henrik Leverin (sammanställande) och Pontus Adefjord, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08 och en extrastämma hölls 2023-08-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten underskott uppgående till 388 387 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 609 471 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 220 093 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror bl a på pågående arbeten som föreningen genomfört under året såsom installation av laddplatser för elbilar och markarbete för anläggning av nya parkeringsplatser, dessa pågående arbeten har bekostas med befintliga likvida medel.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 603 712 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 220 093 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Föreningen har anlagt 18 nya parkeringsplatser, asfalterat befintliga platser, satt upp 10 laddstolpar till de nya platserna, påbörjat arbete 2023 och färdigställs 2024
- Färdigställt ventilationen med radon och OVK-kontroll, 2022-2023
- Montage av hög/lågfartstransformator i gymlokalen, 2022
- Hamling lindar, 2022
- Entréportar, renovering/justering, 2022
- Fönster, balkongdörrar, 2020
- Radonarbeten, rökgasfläktar, 2018
- Utbyte luftvärmare, nya radiatorer, 2018
- En gästlägenhet har iordningställts, 2018
- Målning tvättstugor, 2018
- Grävningsarbeten nya lyktstolpar och tätning av grunden, 2017
- Byte entrédörrar, 2017
- Energibesparande åtgärder, fjärrvärme och vattenförbrukning, 2013 - 2014
- Förnyelse av yttre miljö, återställande av fasadrenovering, 2012 - 2013
- Byte av tvätt utrustning, ersätts löpande, 2012 - 2014
- Radonsänkande åtgärder, 2012
- Gjutning av nya källartrappor (istället för fortsatt provisorisk lagning), 2012
- Nytt avtal sophantering, utökad återvinning, 2012
- Byte av källardörrar, de källardörrar som inte uppfyller brandskyddskraven har bytts ut, 2010
- Fasad- och balkongrenovering, vissa balkonger har renoverats men merparten har bytts ut, 2008-2011
- Renovering av kallgarage, ny el, nya fasader, portar och tak, 2008-2010

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år 2024,

- Installation av fjärravlästa elmätare, 610 000 kr
- Fasadreparation Lästmakargatan 8, 600 000 kr
- Fasadvätt, 200 000 kr
- Spolning av stammar, 200 000 kr
- Belysning på parkering, 150 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 430 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 424.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	130	207	227	226	168
Skuldsättning, kr/kvm	3 106	3 245	3 602	3 751	2 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 549	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	231	210	219	205	201
Årsavgifter, kr/kvm	708	682	682	669	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	18 690	17 740	17 966	16 859	16 453
Resultat efter finansiella poster, tkr	-388	1 531	1 787	1 224	130
Soliditet, %	10	10	8	6	6

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Det har inte funnits krav på beräkning för de nya nyckeltalen för år 2019-2022 och de är därför angivna med 0 då de inte är beräknade.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	564 000	0	0	564 000
Underhållsfond, kr	4 317 095	0	1 850 617	5 603 712
S:a bundet eget kapital, kr	4 881 095	0	1 850 617	6 167 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 753 600	1 530 875	-1 286 617	2 997 858
Årets resultat, kr	1 530 875	-1 530 875	-388 387	-388 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 284 475	0	-1 675 004	2 609 471
S:a eget kapital, kr	9 165 570	0	175 613	8 777 183

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 383 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 997 858
Årets resultat, kr	-388 387
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 609 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 798 333
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	220 093
Balanseras i ny räkning, kr	1 031 231

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 690 245	17 740 195
Försäkringsersättning	3	555 692	354 531
Summa rörelseintäkter		19 245 937	18 094 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 769 196	-9 554 766
Periodiskt underhåll	5	-220 093	-213 382
Övriga externa kostnader	6	-611 589	-312 881
Personalkostnader och arvoden	7	-2 341 463	-2 217 963
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 791 099	-3 476 146
Övriga rörelsekostnader		0	-8 000
Summa rörelsekostnader		-17 733 440	-15 783 138
Rörelseresultat		1 512 497	2 311 588
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133 098	3 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 033 982	-784 095
Summa finansiella poster		-1 900 884	-780 713
Resultat efter finansiella poster		-388 387	1 530 875
Resultat före skatt		-388 387	1 530 875
Årets resultat		-388 387	1 530 875

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	81 936 274	76 105 613
Inventarier, verktyg och installationer	11	323 526	496 697
Pågående nyanläggning	12	2 914 978	8 328 383
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>85 174 778</u>	<u>84 930 693</u>
Summa anläggningstillgångar		85 174 778	84 930 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		50 917	28 220
Övriga fordringar	13	2 013 319	3 433 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	585 614	520 723
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 649 850</u>	<u>3 982 549</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	4 691 376	6 638 775
Summa kassa och bank		<u>4 691 376</u>	<u>6 638 775</u>
Summa omsättningstillgångar		7 341 226	10 621 324
SUMMA TILLGÅNGAR		92 516 004	95 552 017

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		5 603 712	4 317 095
Summa bundet eget kapital		6 167 712	4 881 095
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 997 858	2 753 600
Årets resultat		-388 387	1 530 875
Summa fritt eget kapital		2 609 471	4 284 475
Summa eget kapital		8 777 183	9 165 570
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 928 969	25 340 000
Summa långfristiga skulder		43 928 969	25 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	35 093 936	57 204 593
Leverantörsskulder		1 240 851	1 033 442
Skatteskulder		89 618	49 500
Övriga skulder	17	588 743	489 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 796 704	2 269 146
Summa kortfristiga skulder		39 809 852	61 046 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 516 004	95 552 017

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-388 387	1 530 875
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 791 099	3 476 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 402 712	5 007 021
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-81 525	-166 099
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	874 062	172 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 195 249	5 013 129
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-4 035 184	-3 258 741
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 035 184	-3 258 741
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 521 688	-3 901 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 521 688	-3 901 876
Årets kassaflöde	-3 361 623	-2 147 488
Likvida medel vid årets början	10 036 087	12 183 575
Likvida medel vid årets slut	<u>6 674 464</u>	<u>10 036 087</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivning av:

- byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 32 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 5 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 2-8 år.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 2 år.
- portar sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 23 år.
- tak, snörrasskydd sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 13 år.
- fönster sker enligt en 40-årig avskrivningsplan varav det återstår 36 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	15 755 226	15 186 048
Hysesintäkter lokaler	1 247 868	1 120 374
Hysesintäkter garage	204 480	203 135
Hysesintäkter p-platser	305 380	307 100
Hysesrabatter	0	-308
Elavgifter	1 057 207	792 772
Överlåtelseavgift	44 642	36 240
Pantförskrivningsavgift	28 812	24 990
Övriga intäkter	46 630	69 844
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	18 690 245	17 740 195
I årsavgiften ingår varmvatten, bredband och kabeltv. Föreningen tillämpar individuell mätning av el för medlemmarna.		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	466 523	0
Försäkringsersättning	89 169	354 531
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga rörelseintäkter	555 692	354 531

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	707 642	295 784
Serviceavtal	33 887	171 220
Entreprenadstäd	349 125	480 500
Sotning och rengöring kanaler	5 510	0
Snörenhållning	5 383	3 702
Förbrukningsmaterial	68 019	32 548
Reparationer	1 250 701	1 072 234
Elavgifter	1 371 979	1 117 739
Uppvärmning	3 554 488	3 247 392
Vatten och avlopp	949 111	965 149
Sophämtning	716 006	675 805
Fastighetsförsäkringar	234 393	189 527
Kabel-TV, bredband m.m	281 902	258 877
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	634 863	610 454
Administrativ förvaltning enligt avtal	308 727	290 749
Stämma, styrelsemöten	68 913	40 853
Övriga externa tjänster, drift	100 910	47 287
Studie- och fritidsverksamhet	34 085	2 727
Medlems- och föreningsavgifter	12 410	12 220
Bevakningskostnader	71 430	32 107
Övriga driftskostnader	9 712	7 892
Summa driftkostnader	10 769 196	9 554 766

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	88 160	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	106 122
Planerat underhåll mark	0	107 260
Planerat underhåll bostäder	33 000	0
Planerat underhåll källare	39 500	0
Planerat underhåll ventilation	59 433	0
Summa underhållskostnader	220 093	213 382

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Leasing traktor & gymtrustning	235 278	209 037
Förbrukningsinventarier o dyl.	60 888	40 427
Kontorsmaterial och liknande	15 322	357
Telefon och porto	19 076	23 978
Arvoden för juridiska åtgärder	24 876	0
Konsultarvoden	218 591	8 518
Revisionsarvode extern revisor	32 156	30 900
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	5 402	-336
Summa övriga externa kostnader	611 589	312 881

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner till anställda	1 242 829	1 246 295
Styrelsearvoden	157 500	144 752
Arvode valberedning	0	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	501 585	454 590
Uttagsskatt	432 082	368 884
Övriga personalkostnader	7 467	442
Summa personalkostnader och arvoden	2 341 463	2 217 963

Föreningen har anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 531 145	3 216 192
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	173 171	173 171
Summa av- och nedskrivningar	3 791 099	3 476 146

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	132 339	3 382
Ränteintäkter från skattekonto	759	0
Räntekostnader	-2 033 982	-784 095
Summa finansiella poster	-1 900 884	-780 713

Uppllysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	128 752 714	128 752 714
Årets anskaffning takfläktar*	9 448 589	0
Ingående avskrivning på byggnader	-53 066 828	-49 850 636
Årets avskrivningar, byggnader	-3 531 145	-3 216 192
Bokförda värden byggnader	81 603 330	75 685 886
*Avser övergång till mekanisk ventilation, arbetet är färdigställt år 2023.		
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 408 992	-1 322 209
Årets avskrivning markanläggningar	-86 783	-86 783
Utgående redovisat värde byggnader och mark	81 936 274	76 105 613
Taxeringsvärde byggnad	218 400 000	218 400 000
Taxeringsvärde mark	126 126 000	126 126 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 060 317	1 906 508
Årets anskaffning	0	161 809
Årets försäljning/utrangering	0	-8 000
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 563 620	-1 390 449
Årets avskrivning på inventarier	-173 171	-173 171
Utgående redovisat värde	323 526	496 697

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	8 328 383	5 220 883
Årets anskaffning, laddstolpar för elbil	260 249	0
Årets anskaffning, markarbete ny parkeringsplats	2 654 729	0
Årets anskaffning takfläktar	1 120 206	3 107 500
Omklassificering till byggnad, anskaffn takfläktar	-9 448 589	0
Utgående redovisat värde	2 914 978	8 328 383

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 983 088	3 397 312
Skattekonto	26 199	32 176
Momsfordringar	4 032	4 118
Summa övriga fordringar	2 013 319	3 433 606

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Premie Fora	3 656	3 679
Förutbetald leasingkostnad	17 421	17 357
Sophämningskostnader	49 606	42 094
Försäkringspremier	259 221	234 393
Kabel-TV avgifter m.m.	30 145	28 236
Förvaltningsavtal	167 702	161 563
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	35 629	33 401
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	563 380	520 723

Not 15 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Handelsbanken	1 691 376	6 638 775
Nordea	3 000 000	0
Summa kassa och bank	4 691 376	6 638 775

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	79 022 905	82 544 593
Summa skulder till kreditinstitut	79 022 905	82 544 593
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	94 050 000	94 050 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 050 000	94 050 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Nordea Hypotek AB	0,63	2024-01-17	5 345 000
Stadshypotek	0,88	2025-03-01	9 000 000
Stadshypotek	0,87	2024-06-30	11 250 000
Stadshypotek	4,60	2024-02-01	11 175 000
Stadshypotek	4,78	2024-09-01	18 198 936
Stadshypotek	4,64	2024-02-28	24 053 969
Summa			79 022 905
Avgår kommande års amorteringar, 2024			-1 790 000
Avgår omsättning lån, 2024			-33 303 936
Totalt			43 928 969

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 70 072 905

Not 17 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	375	0
Uttagskatt	432 082	368 884
Källskatt för arvoden och personallöner	30 130	24 988
Arbetsgivaravgift	37 195	32 002
Övriga kortfristiga skulder	88 961	63 892
Summa övriga skulder	588 743	489 766

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	1 957	1 953
Semesterlöner	115 941	69 652
Arbetsgivaravgifter	39 134	24 588
Underhållsutgifter	189 700	26 250
Arvode revision	32 337	30 806
Elavgifter	204 066	232 283
Uppvärmningskostnader	524 162	498 834
Förutbetalda hyror och avgifter	1 421 544	1 317 170
Upplupna räntekostnader	267 863	67 610
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>2 796 704</u>	<u>2 269 146</u>

Uppsala 2024-_____

Lennie Wahlström

Christer Larsson

Johan Ryman

Mats Johansson

Freja Swenning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision AB

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6638c72a42505909738ed460

Finalized at: 2024-05-08 07:39:29 CEST

Title: BRF Östertull årsredovisning 2023.pdf

Digest: QSipsj1n9Phw2lT3RNmZj131It9inJDc8zG3a28AG4E=

Initiated by: max.gistera@folkessonab.se (*max.gistera@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-05-08 07:39:17 CEST with Swedish BankID (**19680510-XXXX**)
- Mats Johansson signed at 2024-05-06 20:12:15 CEST with Swedish BankID (**19720323-XXXX**)
- Johan Ryman signed at 2024-05-06 19:14:59 CEST with Swedish BankID (**19920207-XXXX**)
- Freja Swenning signed at 2024-05-06 16:26:48 CEST with Swedish BankID (**19950108-XXXX**)
- Christer Larsson signed at 2024-05-06 17:57:57 CEST with Swedish BankID (**19560620-XXXX**)
- Per Lennie Wahlström signed at 2024-05-06 17:58:52 CEST with Swedish BankID (**19561025-XXXX**)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östertull
Org.nr. 717600-2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östertull för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6638c72a42505909738ed460

Finalized at: 2024-05-08 07:39:18 CEST

Title: BRF Östertull revisionsberättelse 2023.pdf

Digest: U1iW7J+NoZyeNS/JDBel3ip30qwQ9L/nuAI1543hsl4=

Initiated by: max.gistera@folkessonab.se (*max.gistera@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-05-08 07:39:17 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).