

Årsredovisning

för

Brf Österängen

717600-2686

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Österängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 2019 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 februari 2019. Se även "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

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 5459 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 1.377 kr/lägenhet.
Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde (enligt 2016 års fastighetstaxering) är 74 683 000 kr, med byggnadsvärdet 43 743 000 kr och markvärdet 30 940 000 kr. Värdeår är 1962.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31

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 2020-12-31.

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 framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 529 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 206 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntevillkor framgår av not 11.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2019.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Ström	ordf.
	Fredrik Bjälkensäter	v ordf.
	Karl Nygren	sekr.
	Lars Berglund	
	Kenneth Rosén	
Suppleanter	Monika Nilsson	fr.o.m. 4 juni
	Lena Lantz	t.o.m. 4 juni

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Åsa Nilsson Bjervner
Snézana Oscarsson

Valberedning

Mona Neselius

Vicevärdar

Kenneth Rosén	(fastighet)
Lars Berglund	(administration)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar har antagits vid stämmorna den 15 maj och 30 oktober 2018. Dessa registrerades av Bolagsverket den 8 februari 2019. Ändringarna beror till stor del på förändringar i Bostadsrättslagen (1991:614).

Vi har omförhandlat våra lån i Handelsbanken. Se not 11 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 bättre positivt resultat än det budgeterade, vilket till stor del beror på att värmekostnaderna blev klart mindre än budgeterat. Delar av det planerade underhållet, i första hand byte av entrépartier, har skjutits upp till kommande år. Detta beror i sin tur på svårigheten att få arbeten utförda till rimliga priser, då byggmarknaden i Uppsala med omnejd fortfarande lider av en viss överhettning. Vi har då valt att senarelägga det underhåll som kan vänta utan att föreningens byggnader och fastighet påverkas negativt.

Utförda underhållsåtgärder under 2019

Ommålning och nya skyltar soprumsdörrar
Målning balkongplattor, undersida
Strykning balkongräcken
Målning takdetaljer
Målning utvändiga räcken
Rengöring balkongsidor
Byte garagedörrar
Räcken källarnedgångar fastsatta

Planerade underhåll 2020-2021

	Beräknad kostnad, tkr (ca)
Byte entrépartier	950
Linjemarkering P-platser	50
Byte torktumlare stora tvättstugan	100
Byte elplintar o/e laddningsplintar på parkering	50
Rengöring och lagning fasad	100
Växter och möbler uteplats	50
Radonmätning	20
Ommålning källardörrar i korridorer	25
Nytt lekplatsstaket	40

Medlemsinformation

Föreningen hade vid 2019 års början 115 medlemmar. Under året har 13 medlemmar beviljats inträde i föreningen och 11 medlemmar har beviljats utträde ur föreningen i samband med 8 överlåtelse. 6 lägenheter har varit uthyrda i andra hand under hela eller delar av året.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 321	3 329	3 322	3 304	3 059
Resultat efter finansiella poster (tkr)	85	400	190	986	265
Soliditet (%)	46	45	43	39	35

Nyckeltalsdefinitioner för nyckeltalen ovan

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 balansomslutning.

<i>Andra nyckeltal</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Sparande (kr/m ²)	270	207	256	238	191
Investeringsbehov (kr/m ²)	219	99	186	25	106
Räntekänslighet (%)	2,4	2,5	2,5	2,9	3,3
Skuldsättning (kr/m ²)	1 251	1 283	1 313	1 535	1 575
Energikostnad (kr/m ²)	154	154	153	162	160

Sparande

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

Investeringsbehov

Genomsnittlig kostnad för underhåll och investeringar, per år och kvadratmeter.

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/m²).

Energikostnad

Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta (kr/m²).

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 200	48 249	1 207 489	4 387 202	399 995	6 500 135
Disposition av föregående års resultat			500 000 -420 000	319 995	-399 995	0
Årets resultat					85 478	85 478
Belopp vid årets utgång	457 200	48 249	1 287 489	4 707 197	85 478	6 585 613

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	4 707 197
Årets resultat	85 478
	4 792 675

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	206 000
Uttag yttre fond	- 900 000
I ny räkning överföres	5 486 675
	4 792 675

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 320 718	3 329 090
Summa rörelseintäkter		3 320 718	3 329 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 758 566	-2 191 979
Övriga externa kostnader	4	-143 768	-372 674
Personalkostnader	5	-80 104	-79 909
Avskrivningar	6, 7	-195 624	-195 624
Summa rörelsekostnader		-3 178 062	-2 840 186
Rörelseresultat		142 656	488 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 863	6 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 040	-95 126
Summa finansiella poster		-57 177	-88 909
Resultat efter finansiella poster		85 478	399 995
Årets resultat		85 478	399 995

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

9 838 228

10 033 852

Summa materiella anläggningstillgångar

9 838 228

10 033 852

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

65 000

65 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

65 000

65 000

Summa anläggningstillgångar

9 903 228

10 098 852

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

2 335 768

2 240 817

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

216 578

215 041

Summa kortfristiga fordringar

2 552 346

2 455 858

Kassa och bank

Kassa och bank

1 769 901

1 764 038

Summa kassa och bank

1 769 901

1 764 038

Summa omsättningstillgångar

4 322 247

4 219 896

SUMMA TILLGÅNGAR

14 225 475

14 318 748

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		457 200	457 200
Reservfond		48 249	48 249
Fond för yttre underhåll		1 287 489	1 207 489
Summa bundet eget kapital		1 792 938	1 712 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 707 197	4 387 202
Årets resultat		85 478	399 995
Summa fritt eget kapital		4 792 675	4 787 197
Summa eget kapital		6 585 613	6 500 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 744 500	6 922 500
Summa långfristiga skulder		6 744 500	6 922 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	178 000	177 500
Leverantörsskulder		265 217	335 312
Skatteskulder		14 536	10 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	437 609	372 755
Summa kortfristiga skulder		895 362	896 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 225 475	14 318 748

Kassaflödesanalys	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		85 478	399 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		195 624	195 624
Förändring skatteskuld/fordran		3 990	-6 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		285 092	589 424
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 212	-24 279
Förändring av leverantörsskulder		-70 095	75 700
Förändring av kortfristiga skulder		242 854	-40 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten		475 064	600 272
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14 000	-14 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 000	-14 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-355 500	-168 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-355 500	-168 750
Årets kassaflöde		105 564	417 522
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 782 420	3 364 898
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 887 984	3 782 420

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

	2019	2018
Årsavgifter	2 887 524	2 887 524
Hysesintäkter bostäder	54 000	54 000
Hysesintäkter lokaler	45 284	45 240
P-plats och garage	178 417	181 299
Kabel-TV och bredband	151 008	151 008
Övriga objekt	8 400	14 390
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 915	-4 371
	3 320 718	3 329 090

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	218 876	213 752
Trädgårdsskötsel	19 620	2 500
Städkostnader	76 953	78 580
Snöröjning/sandning	10 906	9 213
Trivselåtgärder	0	6 781
Besiktningsskostnader	6 125	0
Reparationer	256 036	126 657
Trädgård och utemiljö	24 542	6 430
Planerat underhåll	958 235	421 884
Fastighetsel	117 293	111 315
Uppvärmning	570 066	586 695
Vatten och avlopp	151 131	139 301
Avfallshantering	114 040	112 827

Försäkringskostnader	93 235	90 525
Kabel-tv	37 250	93 646
Bredband	114 392	57 196
Försäkringsersättningar	-151 848	0
Förbrukningsinventarier	0	8 214
Förbrukningsmaterial	6 841	0
Fastighetsskatt	21 960	16 830
Kommunal fastighetsavgift	112 914	109 634
Öresutjämning	-1	-1
	2 758 566	2 191 979

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto	630	270
Föreningsgemensamma kostnader	7 500	3 645
Revisionsarvode	5 720	5 500
Ekonomisk förvaltning	84 060	86 311
Juridisk konsultation	7 370	259 287
Övriga poster	18 488	17 661
Underhållsplan	8 125	0
Upprättande energideklaration	11 875	0
	143 768	372 674

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	36 350	36 100
Övriga arvoden	28 500	27 400
Arvode valberedning	930	900
Sociala avgifter	14 324	15 509
	80 104	79 909

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	4 379 200	4 379 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 379 200	4 379 200
Ingående avskrivningar	-2 066 001	-2 044 953
Årets avskrivningar	-21 048	-21 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 087 049	-2 066 001
Utgående redovisat värde	2 292 151	2 313 199

Taxeringsvärden byggnader	50 810 000	43 743 000
Taxeringsvärden mark	45 386 000	30 940 000
	96 196 000	74 683 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	8 728 783	8 728 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 728 783	8 728 783
Ingående avskrivningar	-1 008 130	-833 554
Årets avskrivningar	-174 576	-174 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 182 706	-1 008 130
Utgående redovisat värde	7 546 077	7 720 653

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	61 500	61 500
Andelar i bostadsrättsförening	3 500	3 500
	65 000	65 000
32 st aktier i Fastum AB à 1 922 kr.		

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	203 685	203 685
Andra kortfristiga fordringar	0	18 750
Avräkningskonto förvaltare	2 132 083	2 018 382
	2 335 768	2 240 817

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg-Hansa	92 716	93 235
UBC teknisk förvaltning	55 813	54 719
Com Hem	38 135	37 908
Fastum	21 563	21 015
Bostadsrätterna	6 900	6 770
Avfall	1 451	1 394
	216 578	215 041

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Långivare			
Handelsbanken	0,95	1 597 500	1 775 000
Handelsbanken		1 775 000	1 775 000
Handelsbanken		1 775 000	1 775 000
Handelsbanken		1 775 000	1 775 000
Handelsbanken		-178 000	-177 500
Kortfristig del		6 744 500	6 922 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	7 012	8 609
Upplupna kostnader	136 461	91 398
Förutbetalda avgifter och hyror	294 137	272 749
Öresutjämning	-1	-1
	437 609	372 755

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

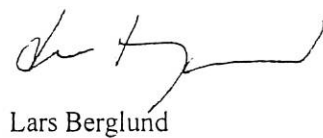
Uppsala 2020-04-14



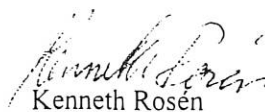
Per Ström



Fredrik Bjälkensäter



Lars Berglund



Kenneth Rosén



Karl Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åsa Nilsson Bjervner
Revisor

Snezana Oscarsson
Revisor