

Bostadsrättsföreningen

Österängen

Årsredovisning

2024

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatsen. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Österängen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. 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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 februari 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 16:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 370 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 1 630 kr per 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 2025-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Bredablick Förvaltning Uppsala AB, och om trappstädning med Städservice i Uppsala AB. Dessa avtal har en löptid till 2025-12-31.

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 557 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntevillkor framgår av not 14.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2024.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Ström	Ordförande
	Fredrik Bjälkensäter	Vice ordförande
	Karl Nygren	Sekreterare
	Lars Berglund	Ekonomiansvarig
	Kenneth Rosén	Vicevärd
Suppleant	Moa Göransson	
	Monika Nilsson	avgått vid stämman 13 juni
	Niklas Cedervall	tillträtt vid stämman 13 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

Torbjörn Larsén, QL Konsult & art AB

Niklas Cedervall, revisorssuppleant avgått vid stämman 13 juni

Håkan Wikander, revisorssuppleant tillträtt vid stämman 13 juni

Valberedning

Åsa Nilsson Bjervner, sammankallande

Therese Lundengård Shaibu
Monika Nilsson

avgått vid stämman 13 juni
tillträtt vid stämman 13 juni

Vicevärdar

Kenneth Rosén (fastighet)
Lars Berglund (administration)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året amorterat en viss del av våra lån. Se noten "Skulder till kreditinstitut" i den ekonomiska redovisningen.

Samråd har ägt rum mellan vicevärdarna i kvarterets föreningar.

Föreningen har för året gjort ett bättre resultat jämfört med budget.

Utförda underhållsåtgärder under 2024:

- Installation av laddboxar och IMD-mätning
- Byte av cylindrar till källare och till gångar till lägenhetsförråd

Planerat underhåll 2025-2026:

- IMD-mätning
- Lagning plåttak

Medlemsinformation

Föreningen hade vid 2024 års början 116 medlemmar och vid årets slut 121 medlemmar. Under året har 9 medlemmar beviljats inträde i föreningen och 4 medlemmar har beviljats utträde ur föreningen i samband med 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 455	3 328	3 336	3 331
Resultat efter finansiella poster	453	741	783	833
Soliditet (%)	74	69	67	50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	557	557	557	554
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	416	518	569	1 099
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	447	556	611	1 189
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	171	186	188
Räntekänslighet (%)	1	1	1	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	155	161	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	91	91	91

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat - årets avskrivningar - årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 200	0	1 346 738	6 210 185	741 343	8 755 466
Disposition av föregående års resultat:			305 515	435 828	-741 343	0
Årets resultat					452 819	452 819
Belopp vid årets utgång	457 200	0	1 652 253	6 646 013	452 819	9 208 285

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 646 013
årets vinst	452 819
	7 098 832
disponeras så att	
avsättning till yttre fond	385 000
i ny räkning överföres	6 713 832
	7 098 832

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 454 760	3 328 366
Övriga rörelseintäkter		36 788	25 197
Summa rörelseintäkter		3 491 548	3 353 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 337 293	-2 112 222
Övriga externa kostnader	4	-180 587	-142 471
Personalkostnader	5	-235 442	-110 774
Avskrivningar	6	-221 518	-179 228
Summa rörelsekostnader		-2 974 840	-2 544 695
Rörelseresultat		516 708	808 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 228	11 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 117	-79 205
Summa finansiella poster		-63 889	-67 525
Resultat efter finansiella poster		452 819	741 343
Årets resultat		452 819	741 343

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7, 8	9 743 819	9 114 885
Inventarier, verktyg och installationer	9,	29 071	33 723
Pågående nyanläggningar	10	40 000	650 000
Summa materiella anläggningstillgångar		9 812 890	9 798 608

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	65 000	65 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		65 000	65 000
Summa anläggningstillgångar		9 877 890	9 863 608

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		34 817	0
Övriga fordringar	12	2 160 277	2 420 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	256 620	255 389
Summa kortfristiga fordringar		2 451 714	2 676 102

Kassa och bank

Kassa och bank		62 379	61 225
Summa kassa och bank		62 379	61 225
Summa omsättningstillgångar		2 514 093	2 737 327

SUMMA TILLGÅNGAR

12 391 983 12 600 935

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		457 200	457 200
Fond för yttre underhåll		1 652 253	1 346 738
Summa bundet eget kapital		2 109 453	1 803 938

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 646 013	6 210 185
Årets resultat		452 819	741 343
Summa fritt eget kapital		7 098 832	6 951 528
Summa eget kapital		9 208 285	8 755 466

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	439 496	3 036 996
Leverantörsskulder		411 498	421 318
Skatteskulder		14 611	12 723
Övriga skulder		0	1 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	318 093	372 898
Summa kortfristiga skulder		1 183 698	3 845 469

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 391 983 12 600 935

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		452 819	741 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		221 518	179 228
Förändring skatteskuld/fordran		1 888	6 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		676 225	926 740
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-102 291	-272 564
Förändring av kortfristiga skulder		-66 159	200 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten		507 775	854 705
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-235 800	-337 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-235 800	-337 500
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-597 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-597 500	-300 000
Årets kassaflöde		-325 525	217 205
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 067 021	1 849 817
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 741 496	2 067 022

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

	2024	2023
Årsavgifter	2 887 449	2 887 449
Hysesintäkter bostäder	60 000	60 000
Hysesintäkter lokaler	45 766	45 612
P-plats och garage	179 890	176 108
Kabel-TV och bredband	151 008	151 008
Övriga objekt	7 593	10 189
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-2 000
Elavgifter	123 054	0
	3 454 760	3 328 366

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och vatten. Kostnaden för bredband och kabel-tv debiteras samtliga medlemmar separat på avgiftsavin.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	246 584	236 516
Trädgårdsskötsel	36 779	3 500
Städkostnader	82 958	92 703
Snöröjning/sandning	16 185	31 676
Myndighetskrav	4 851	0
Övriga serviceavtal	12 969	0
Besiktningsskostnader	7 948	8 750
Reparationer	63 748	95 944
Planerat underhåll	0	79 485
Fastighetsel	283 160	112 207
Uppvärmning	659 999	578 476
Vatten och avlopp	288 473	220 378
Avfallshantering	154 394	188 741
Försäkringskostnader	115 290	105 784
Självrisker	29 236	0
Kabel-tv	56 413	43 829
Bredband	113 119	119 635
Förbrukningsinventarier	5 988	0
Förbrukningsmaterial	3 249	42 010
Fastighetsskatt	22 290	22 290
Kommunal fastighetsavgift	133 660	130 298
	2 337 293	2 112 222

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hemsida	3 750	0
Porto	1 650	0
Föreningsgemensamma kostnader	16 829	12 703
Revisionsarvode	16 000	11 775
Ekonomisk förvaltning	120 807	97 620
Övriga externa tjänster	2 610	0
Övriga poster	18 942	20 373
	180 588	142 471

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	109 310	47 510
Övriga arvoden	18 350	34 595
Arvode valberedning	5 835	2 300
Lön vicevärd	57 250	0
Övriga lön	4 000	6 500
Sociala avgifter	40 697	19 869
	235 442	110 774

Not 6 IMD-el

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	845 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845 800	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-42 290	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 290	0
Utgående redovisat värde	803 510	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 112 088	2 112 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 112 088	2 112 088
Ingående avskrivningar	-2 112 088	-2 112 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 112 088	-2 112 088
Redovisat värde mark	2 267 112	2 267 112
Utgående redovisat värde mark	2 267 112	2 267 112
Utgående redovisat värde	2 267 112	2 267 112
Taxeringsvärden byggnader	61 850 000	61 850 000
Taxeringsvärden mark	66 379 000	66 379 000
	128 229 000	128 229 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 728 783	8 728 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 728 783	8 728 783
Ingående avskrivningar	-1 881 010	-1 706 434
Årets avskrivningar	-174 576	-174 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 055 586	-1 881 010
Utgående redovisat värde	6 673 197	6 847 773

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 516	46 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 516	46 516
Ingående avskrivningar	-12 793	-8 141
Årets avskrivningar	-4 652	-4 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 445	-12 793
Utgående redovisat värde	29 071	33 723

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	650 000	312 500
Inköp	235 800	337 500
Omklassificering aktivering IMD-el	-845 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	650 000
Utgående redovisat värde	40 000	650 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	422 034	252 416
Momsfordran	58 950	162 500
Andra kortfristiga fordringar	175	0
Avräkningskonto förvaltare *	1 679 118	2 005 797
	2 160 277	2 420 713

* Föreningens huvudsakliga kassa för avgiftsinbetalningar och leverantörsutbetalningar hos Fastum AB. Beloppet 2 005 797 kronor tillsammans med 61 225 kronor som redovisas under Kassa/bank i balansräkningen utgör föreningens totala likvida medel 2 067 022 kronor per 31/12 2023.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	121 624	115 290
Bredablick Förvaltning AB	64 141	61 646
Tele 2	42 911	42 383
Fastum	25 350	24 219
Bostadsrätterna	0	7 220
Avfallskostnader	0	4 631
Mätdatakostnader	2 594	0
	256 620	255 389

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,74	2026-10-30	1 000 000	1 597 500
Stadshypotek AB	3,45	2025-03-03	439 496	439 496
Stadshypotek AB	2,71	2026-12-01	1 000 000	1 000 000
			2 439 496	3 036 996
Kortfristig del av långfristig skuld			-439 496	-3 036 996

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: 439 496 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

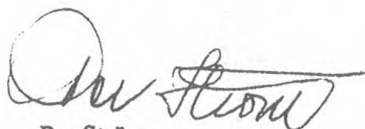
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	8 866	9 065
Upplupna kostnader	136 369	101 976
Förutbetalda avgifter och hyror	172 858	261 857
	318 093	372 898

Brf Österängen
Org.nr 717600-2686

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

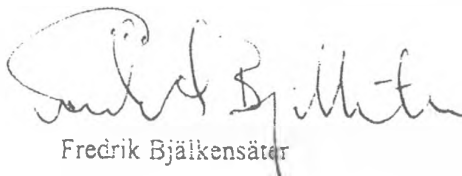
Uppsala den 28 april 2025



Per Ström
ordförande



Karl Nygren
ledamot



Fredrik Bjälkensäter
ledamot



Lars Berglund
ledamot



Kenneth Rosén
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Torbjörn Larsén
Revisor
QL Konsult & art AB

Bostadsrättsföreningen Österängen

	Budget 2024 (tkr)	Utfall 2024 (tkr)	Budget 2025 (tkr)
Avgifter	2888	2888	3105
Hyrer	100	106	108
Garage/parkering	180	180	180
Kabel-TV, bredband, ip-telefoni	164	151	151
Övriga intäkter	10	168	245
Reparationer	-100	-64	-125
Planerat underhåll	-400	0	-410
Styrelse, vicevärd, revision, valberedning	-206	-211	-220
Sociala kostnader	-20	-41	-21
Förvaltningsarvode	-96	-121	-116
Fastighetsskötsel	-242	-300	-341
Städning trappor, källare	-88	-83	-93
Vatten	-235	-267	-323
Värme	-670	-660	-721
El	-200	-283	-365
Avfallshantering	-210	-154	-159
Försäkringar	-103	-115	-119
Avgift för kabel-TV, bredband, ip-telefoni	-166	-170	-171
Övriga kostnader	-65	-109	-50
Avskrivning fastighet	-195	-222	-285
Avskrivning övrig	0	0	0
Räntekostnader	-90	-79	-106
Ränteintäkter	5	15	4
Skatter/avgifter	-148	-156	-113
Resultat	113	453	55
Avsättning till underhållsfond	100	385	150
Uttag från underhållsfond	350	0	300
Underhållsfond (efter avsättning och uttag)	1096	1481	1331
Amortering	300	598	0
Lån 31.12	3037	2439	2439

Till
Bostasrättsföreningen Österängen Uppsala

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024

Styrelsen ansvarar för förvaltning och räkenskaper. Mitt ansvar, som revisor, är att granska och bedöma ekonomi och förvaltning. Revisionen är utförd enligt god revisionssed. Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning avseende verksamhetsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Det innebär att revisionen genomförs för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen och förvaltningsberättelsen. Granskning har gjorts av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vid genomförd revision har uppmärksamats att det finns en otydlighet i årsmötesbeslutet i juni 2024 vad avser arvoden till vicevärdsfunktionen. Oklarheten beror på att stämmoprotokollet hänvisar till valberedningens skrivning "*Att vicevärdarna ersätts med förslagsvis 0,75 – 1,0 prisbasbelopp (att fördelas mellan de två rollerna)*".

Revisionen anser därför att kommande årsmöte i juni 2025 bör fatta ett retroaktivt beslut för verksamhetsåret 2024 som förtydligar att arvode för vicevärdsfunktion ska vara 1,0 prisbasbelopp för verksamhetsåret.

Revisionen anser att det finns möjligheter att få till enklare och mindre arbetskrävande rutiner om styrelsen digitaliserar sitt eget och föreningens arbete mer. Vi föreslår därför att styrelsen påbörjar ett arbete med att införa

- mailbrevlåda för in – och utgående post.
- hemsida där all information om föreningen finns tillgänglig för medlemmar, presumtiva köpare, mäklare mfl
- arbetsgruppsdatabas (Google drive eller motsvarande) där dokument som tex styrelseprotokoll, offerter, avtal mm finns tillgängligt för alla i styrelsen och revisorer.

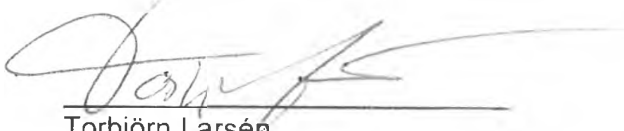
I övrigt ger utförd revision enligt min bedömning en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

- Årsboks slutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.
- Styrelsens ledamöter har inte handlat i strid med föreningens stadgar eller stämmobeslut.
- Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Jag tillstyrker därför att

- resultat och balansräkning fastställs
- årets ekonomiska resultat disponeras enligt förslag i årsredovisningen
- styrelsens ledamöter av årsmötet beviljas ansvarsfrihet för verksamhets- och räkenskapsåret 2024-01-01 tom 2024-12-31.

Uppsala, 2025-05-22



Torbjörn Larsén
QL Konsult & art AB
Revisor

