

**Brf Östertull**  
**Org nr 717600-2827**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östertull (717600-2827) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Sala Backe 7:1 mfl som byggdes år 1951 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 juni 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Lennie Wahlström	Ordförande	i tur att avgå
Christer Larsson	Vice ordförande	
Johanna Ejerhed	Sekreterare	i tur att avgå
Johan Haglund	Ledamot	i tur att avgå
Mats Johansson	Ledamot	i tur att avgå
Johan Ryman	Ledamot	
Karin Sundstedt	Ledamot	avgick 2022-12-21
Carl Vinlöf	Suppleant	i tur att avgå
Emilia Hamrin	Suppleant	i tur att avgå
Freja Swenning	Suppleant	i tur att avgå
Felicia Lindström	Suppleant	i tur att avgå
Daniel Henningsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är två i förening av ledamöterna.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Vald ordinarie revisor och suppleant är Folkesson Råd & Revision AB.

I valberedningen ingår Carl-Henrik Leverin (sammankallande) och Pontus Adefjord.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

*Leverantör*

Egen & timanställd personal  
Upplands Fastighetservice i U-a AB  
Uppsala Fläktservice AB  
Certego AB  
Städhjälten Tobias Jansson,  
Städgruppen i Uppsala AB  
Vattenfall AB  
Tranås Energi AB  
Vattenfall AB  
Uppsala Vatten och Avfall AB  
Returpappercentralen AB  
Länsförsäkringar AB  
Tele2  
Bahnhof AB  
Telia AB  
Hi3G Access AB

*Avtalstyp*

Fastighetskötsel  
Fastighetskötsel  
Ventilationservice  
Nyckelhantering  
Städ  
Städ  
Elnät  
Elhandel  
Fjärrvärme  
Vatten, hushållsavfall  
Kärtsortering  
Fastighetsförsäkringar  
Kabel-tv  
Bredband  
Telefoni  
Mobiltelefoni

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 530 875 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 284 475 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 213 383 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 11. Det negativa kassaflödet beror på de investeringar föreningen gjort under året.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 317 095 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 213 383 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder fortskridit för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 11):

- Injustering av monterade fläktar för mekanisk ventilation. Beräknas vara färdigt år 2023.

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Montage av hög/lågfartstransformator	2022	I gymlokalen
Hamling lindar	2022	
Entréportar, renovering/justering	2022	
Fönster, balkongdörrar	2020	
Radonarbeten, rökgasfläktar	2018	
Utbyte luftvärmare, nya radiatorer	2018	
En gästlägenhet har iordningställt	2018	
Målning tvättstugor	2018	
Grävningsarbeten nya lyktstolpar	2017	Tätning av grunden.
Byte entrédörrar	2017	
Energibesparande åtgärder	2013 - 2014	Fjärrvärme, vattenförbrukning.
Förnyelse av yttre miljö	2012 - 2013	Återställande efter fasadrenovering.
Byte av tvätt utrustning	2012 - 2014	Ersätts löpande.
Radonsänkande åtgärder	2012 -	
Gjutning av nya källartrappor	2012	Istället för fortsatt provisorisk lagning.
Nytt avtal sophantering	2012	Utökad återvinning.
Byte av källardörrar	2010	Källardörrar som inte uppfyller brandskyddskraven har bytts ut.
Fasad- och balkongrenovering	2008 - 2011	Vissa balkonger har renoverats men merparten har bytts ut.
Renovering av kallgarage	2008 - 2010	Ny el, nya fasader, portar och tak.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 682 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 430 (431).

Under året har 30 (28) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Sala Backe 7:1 m fl har ett taxeringsvärde uppgående till 344 526 000 kr, varav byggnadsvärdet är 218 400 000 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-01.

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbesked 25 438 kvm, varav 22 267 kvm utgör lägenhetsyta och 2 184 kvm utgör lokalyta och 987 kvm utgör garage.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	59 st
med sammanlagd yta av 22 267 kvm	2 rok	139 st
	3 rok	96 st
	4 rok	27 st
	5 rok	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		327 st
Lokaler/förråd		66 st
Garage varm		20 st
Garage kall		24 st
MC-plats		5 st
Moppe		1 st
P-platser med el-plint		150 st
P-plats utan el-plint		10 st
P-plats med laddstolpe för el-bil		11 st

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	682	682	669	651
Låneskuld kr/kvm	3 245	3 602	3 751	2 990
Likvida medel	10 036	12 184	13 582	6 968
Kassalikviditet i %	17,4	166,5	222,5	76,3
Soliditet i %	9,6	7,8	5,9	5,6
Överskott för underhåll kr/kvm	207	227	226	168
Nettoomsättning	17 740	17 966	16 859	16 453
Resultat efter finansiella poster	1 531	1 787	1 224	130
Årets resultat	1 531	1 787	1 224	130
Eget kapital	9 166	7 635	5 847	4 623
varav underhållsfond	4 317	3 023	2 214	1 331
Utfört underhåll	213	206	691	617

### **Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>564 000</b>	<b>3 022 842</b>	<b>2 260 457</b>	<b>1 787 396</b>	<b>7 634 695</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-205 747			
Balanseras i ny räkning			493 143	-1 787 396	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				1 530 875	1 530 875
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>564 000</b>	<b>4 317 095</b>	<b>2 753 600</b>	<b>1 530 875</b>	<b>9 165 570</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 753 600
Årets resultat	1 530 875
Att disponera	4 284 475
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-213 383
Balanserat resultat	2 997 858
Summa	4 284 475

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	17 740 195	17 966 018
Försäkringsersättning	3	354 531	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 094 726</b>	<b>17 966 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-9 554 766	-9 331 174
Periodiskt underhåll	5	-213 382	-205 747
Övriga externa kostnader	6	-312 881	-382 344
Personalkostnader och arvoden	7	-2 217 963	-2 117 172
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 476 146	-3 464 916
Övriga rörelsekostnader		-8 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 783 138</b>	<b>-15 501 353</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 311 588</b>	<b>2 464 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 382	5 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 095	-682 852
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-780 713</b>	<b>-677 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 530 875</b>	<b>1 787 396</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 530 875</b>	<b>1 787 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 530 875</b>	<b>1 787 396</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	76 105 613	79 408 588
Inventarier, verktyg och installationer	11	496 697	516 059
Pågående nyanläggning	12	8 328 383	5 220 883
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 930 693</b>	<b>85 145 530</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 930 693</b>	<b>85 145 530</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		28 220	37 515
Övriga fordringar	13	3 433 606	4 707 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	520 723	352 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 982 549</b>	<b>5 097 675</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och Bank	15	6 638 775	7 505 273
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 638 775</b>	<b>7 505 273</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 621 324</b>	<b>12 602 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 552 017</b>	<b>97 748 478</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		4 317 095	3 022 842
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		4 881 095	3 586 842
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 753 600	2 260 457
Årets resultat		1 530 875	1 787 396
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		4 284 475	4 047 853
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 165 570</b>	<b>7 634 695</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	25 340 000	82 544 593
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 340 000</b>	<b>82 544 593</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	57 204 593	3 901 876
Leverantörsskulder		1 033 442	1 016 045
Skatteskulder		49 500	46 090
Övriga skulder	17	489 766	381 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 269 146	2 223 849
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>61 046 447</b>	<b>7 569 190</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 552 017</b>	<b>97 748 478</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	1 530 875	1 787 396
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 476 146	3 464 916
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	5 007 021	5 252 312
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-166 099	-10 799
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	172 208	-33 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	5 013 130	5 207 539
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-3 258 741	-3 033 723
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-3 258 741	-3 033 723
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 901 876	-3 571 876
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-3 901 876	-3 571 876
<b>Årets kassaflöde</b>	-2 147 487	-1 398 060
Likvida medel vid årets början	12 183 575	13 581 635
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	10 036 088	12 183 575

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).

#### 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 33 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 6 år.
- bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 1 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 2-9 år.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 3 år.
- portar sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 24 år.
- tak, snörrasskydd sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 14 år.
- bil Berlingo samt gräsklippare sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 1 år.
- fönster sker enligt en 40-årig avskrivningsplan varav det återstår 37 år.

### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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 1 519 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. Beskattning 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

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	15 186 048	15 186 048
Hysesintäkter lokaler	1 120 374	1 109 674
Hysesintäkter garage	203 135	203 930
Hysesintäkter p-platser	307 100	306 920
Hysesrabatter	-308	0
Elavgifter	792 772	1 012 290
Överlåtelseavgift	36 240	34 510
Pantförskrivningsavgift	24 990	27 539
Övriga intäkter	69 844	85 107
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 740 195</b>	<b>17 966 018</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	354 531	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>354 531</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	295 784	68 068
Serviceavtal	171 220	56 805
Entreprenadstäd	480 500	421 500
Snörenhållning	3 702	18 409
Förbrukningsmaterial	32 548	51 993
Reparationer	1 072 234	1 524 562
Elavgifter	1 117 739	1 249 317
Uppvärmning	3 247 392	3 027 597
Vatten och avlopp	965 149	975 991
Sophämtning	675 805	516 936
Fastighetsförsäkringar	189 527	203 952
Kabel-TV, bredband m.m	258 877	257 021
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	610 454	576 924
Administrativ förvaltning enligt avtal	290 749	283 674
Övriga externa tjänster, drift	47 287	81 465
Studie- och fritidsverksamhet	43 580	4 160
Medlems- och föreningsavgifter	12 220	12 100
Bevakningskostnader	32 107	0
Övriga driftskostnader	7 891	700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>9 554 765</b>	<b>9 331 174</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	106 123	71 225
Planerat underhåll mark	107 260	0
Planerat underhåll lokaler	0	23 159
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	25 040
Planerat underhåll övrig utrustning	0	86 323
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>213 383</b>	<b>205 747</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Leasing traktor & gymtrustning	209 037	278 134
Förbrukningsinventarier o dyl.	40 427	34 999
Kontorsmaterial och liknande	357	6 782
Telefon och porto	23 978	21 458
Konsultarvoden	8 518	10 958
Revisionsarvode extern revisor	30 900	30 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-336	13
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>312 881</b>	<b>382 344</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner till anställda	1 246 295	1 286 317
Styrelsearvoden	144 752	141 899
Arvode valberedning	3 000	4 084
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	443 676	408 657
Uttagsskatt	368 884	270 375
Övriga personalkostnader	0	9 924
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>2 206 607</b>	<b>2 121 256</b>

Föreningen har anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 216 192	3 216 192
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	173 171	161 941
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>3 476 146</b>	<b>3 464 916</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 382	5 583
Räntekostnader	-784 095	-682 852
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-780 713</b>	<b>-677 269</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	128 752 714	128 752 714
Ingående avskrivning på byggnader	-49 850 636	-46 634 444
Årets avskrivningar, byggnader	-3 216 192	-3 216 192
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>75 685 886</b>	<b>78 902 078</b>
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Akkumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 322 209	-1 235 426
Årets avskrivning markanläggningar	-86 783	-86 783
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>76 105 613</b>	<b>79 408 588</b>
Taxeringsvärde byggnad	218 400 000	156 400 000
Taxeringsvärde mark	126 126 000	71 729 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 906 508	1 906 508
Årets anskaffning	161 809	0
Årets försäljning/utrangering	-8 000	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 390 449	-1 228 508
Årets avskrivning på inventarier	-173 171	-161 941
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>496 697</b>	<b>516 059</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 220 883	2 187 160
Årets anskaffning takfläktar	3 107 500	3 033 723
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	8 328 383	5 220 883

Pågående nyanläggning avser övergång till mekanisk ventilation. Beräknad utgift uppgår till ca 10-12 Mkr och beräknas vara färdigt 2022. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.

**Not 13 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 397 312	4 678 303
Skattekonto	32 176	25 115
Momsfordringar	4 118	4 352
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 433 606</b>	<b>4 707 770</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Premie Fora	3 679	3 640
Förutbetald leasingkostnad	17 357	0
Sophämtningskostnader	42 094	37 290
Försäkringspremier	234 393	218 525
Kabel-TV avgifter m.m.	28 236	25 558
Förvaltningsavtal	161 563	21 777
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	33 401	45 600
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>520 723</b>	<b>352 390</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handelsbanken	6 638 775	7 489 715
Nordea	0	15 558
<b>Summa kassa och bank</b>	<u>6 638 775</u>	<u>7 505 273</u>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	82 544 593	86 446 469
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<u>82 544 593</u>	<u>86 446 469</u>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	94 050 000	94 050 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>94 050 000</u>	<u>94 050 000</u>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2022-12-31</u>
Nordea Hypotek AB	0,61	2023-05-17	7 975 364
Nordea Hypotek AB	0,65	2023-08-16	11 251 354
Nordea Hypotek AB	0,63	2024-01-17	5 935 000
SE-Banken Bolån	3,11	2023-08-28	12 991 125
SE-Banken Bolån	3,11	2023-08-28	11 898 750
Stadshypotek	0,91	2023-04-30	11 475 000
Stadshypotek	0,87	2024-06-30	11 475 000
Stadshypotek	0,88	2025-03-01	<u>9 540 000</u>
<b>Summa</b>			82 544 593

Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-3 901 876
Avgår omsättning lån år 2023	<u>-53 302 717</u>
<b>Totalt</b>	25 340 000

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år	63 035 213
---	------------

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Uttagsskatt	368 884	270 375
Källskatt för arvoden och personallöner	24 988	28 874
Arbetsgivaravgift	32 002	31 716
Övriga kortfristiga skulder	63 892	50 365
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>489 766</u>	<u>381 330</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	1 953	0
Semesterlöner	69 652	62 300
Arbetsgivaravgifter	24 588	21 665
Reparationskostnader	0	9 188
Underhållsutgifter	26 250	0
Arvode revision	30 806	28 750
Elavgifter	232 283	212 657
Uppvärmningskostnader	498 834	480 992
Förutbetalda hyror och avgifter	1 317 170	1 360 560
Upplupna räntekostnader	67 610	47 737
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>2 269 146</u>	<u>2 223 849</u>

Uppsala \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Lennie Wahlström

Christer Larsson

Johanna Ejerhed

Johan Haglund

Mats Johansson

Johan Ryman

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

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. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 6447684123d29c66d199edbe

**Finalized at:** 2023-04-28 06:46:09 CEST

**Title:** Östertull årsredovisning.pdf

**Digest:** lavIazwaWhJFyFie1SPRLrhAfNyWRc8VeYmdeI7GP1c=

**Initiated by:** eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2023-04-28 06:45:59 CEST with Swedish BankID (**19680510-XXXX**)
- Johan Ryman signed at 2023-04-25 08:27:04 CEST with Swedish BankID (**19920207-XXXX**)
- Mats Johansson signed at 2023-04-25 16:50:11 CEST with Swedish BankID (**19720323-XXXX**)
- Johan Emanuel Haglund signed at 2023-04-27 18:42:32 CEST with Swedish BankID (**19720325-XXXX**)
- Johanna Elise Ejerhed signed at 2023-04-25 16:12:14 CEST with Swedish BankID (**19921230-XXXX**)
- Christer Larsson signed at 2023-04-25 09:01:29 CEST with Swedish BankID (**19560620-XXXX**)
- Per Lennie Wahlström signed at 2023-04-27 17:04:11 CEST with Swedish BankID (**19561025-XXXX**)