

Styrelsen för Brf Östertull får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till och med 2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Föreningens ekonomi är god. Tack vare bland annat sjunkande räntenivåer de senaste åren, kombinerat med utfört arbete inom energiförbrukning, kan föreningen bibehålla en oförändrad årsavgiftsnivå. Avsättning till fond för yttre underhåll ligger de närmaste åren stabilt på 1,5 miljoner kr. Avsättningar till fonden används oftast efterföljande år.

#### *Föreningens ekonomi*

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 341 105 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -375 904 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 632 526 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 651 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.

### ***Fastighet***

Föreningens fastigheter Sala Backe 7:1 m fl har ett taxeringsvärde uppgående till 150 631 000 kr, varav byggnadsvärdet är 111 631 000 kr.

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

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbesked 24 922 kvm, varav 21 001 kvm utgör lägenhetsyta och 2 934 kvm utgör lokalyta och 987 kvm utgör garage.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 21 001 kvm	1 rok	59
	2 rok	139
	3 rok	96
	4 rok	27
	5 rok	6
Summa bostadslägenheter		<hr/> 327
Lokaler		57
Garage varm		21
Garage kall		24
Garage MC		5
P-platser med el-plint		164
P-platser utan el-plint		4

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Energibesparande åtgärder	2013-2014	Fjärrvärme, vattenförbrukning
Radonsänkande åtgärder	2012-	
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.
Ny uppgradering kabeltevenät	2008	Betalades av Comhem pga undermålig installation 2005 - 2006.
Översyn gårdsmiljö	2007 - 2009	Komplettering efter renovering 2004 - 2005
Renovering yttre källartrappor	2005 - 2007	Merparten av trapporna renoverades, andra byttes ut.
Uppgradering kabeltevenät	2005 - 2006	
OVK-besiktning	2005 - 2006	
Kollektivt elavtal	2004	Elen upphandlas och levereras av föreningen. Debiteras medlem efter förbrukning.
Renovering lekplatser och gårdsmiljö	2004 - 2005	
Eget bredbandsnät	2003	Eget fastighetsnät som föreningen upphandlar och levererar bandbredd till.
Elstambyte	2003 - 2004	Även ledningsdragningar i lägenheterna.
Rörstambyten	2003 - 2004	Alla stammar och ledningar i lägenheter. Total renovering av toaletter och badrum.
Renovering av trapphus	2003 - 2005	Säkerhetsdörrar, ljudisolering, portkod, Postfack.
Tätning röckanaler	2001 - 2002	Röckanaler till öppna spisar.
Tilläggsisolering vindar	2001	7st vindar har tilläggsisolerats.
Kulvertbyten och undercentral	2000 - 2001	Justering av värmefflöde.
Total renovering av tvättstugor	1998 - 1999	Byte av maskiner och ytskikt.
Fönsterrenovering	1997	Byte till ytterkarmar i aluminium.
Omläggning av tak	1994 - 1995	Delvis.
Tilläggsisolering	1989	Samtliga fasader på bostadshusen.

***Underhåll av fastigheten***

*Följande åtgärder har gjorts under räkenskapsåret:*

- Byte cykelställ, 300 000 kr.
- Byte tvättstugeutrustning, 300 000 kr.
- Radonåtgärder, 170 000 kr.
- Yttertak, 230 000 kr.

*De kommande åren planeras följande större åtgärder att utföras:  
2016*

- Byte entrédörrar, 1 300 000 kr (återgång till femtiotalsform)
- Radonåtgärder, 150 000 kr.
- Etapp 2 cykelställ, 150 000 kr.
- Färdigställande lekplatser, ej fastställt ännu.

***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 500 000 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 1 500 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna sker löpande under året.

**MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 426.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 66, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 61.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 431.

Under året har 50 (45) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Jesper Flodell	ordförande
Ulf Sahlin	kassör
Karin Sundstedt	sekreterare
Ola Blom	ledamot
Kerstin Olsson	ledamot

Suppleanter är:

Christer Jonasson	suppleant
Grim Nilsson	suppleant
Tomas Norén	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Ola Blom, Kerstin Olsson och Karin Sundstedt, samt suppleanterna Grim Nilsson, Christer Jonasson, Tomas Norén.

### ***Revisorer***

Vald ordinarie revisor och suppleant är Folkesson AB.

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår Hannele Alatalo, Lena Ström och Elisabeth Jansson, med Hannele Alatalo som sammankallande.

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015.  
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel –	Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst
Vicevärd -	Lars-Erik Hedenskog, L-E H Fastighetstjänst
Städ –	Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst
Ventilation –	Uppsala Fläktservice

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Studie- och fritidsverksamhet***

Inga studiekurser genomförda.

### ***Övrigt***

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

## 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.

	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	651	651	651	651	622
Låneskuld kr/kvm	2 806	2 905	2 997	3 157	3 236
Likvida medel	5 504	3 984	5 041	6 163	4 893
Kassalikviditet	95,9%	74,8%	93,2%	69,7%	101,0%
Soliditet	2,2%	0,5%	0,0%	-0,9%	-1,6%
Överskott för underhåll kr/kvm	223	203	163	194	150
Nettoomsättning	16 481	16 528	16 612	16 432	15 541
Resultat efter finansiella poster	1 341	313	796	543	-1 228
Årets resultat	1 341	313	796	592	-1 246
Eget kapital	1 688	347	34	-762	-1 354
varav underhållsfond	1 500	2 006	1 500	1 500	1 230
Utfört underhåll	1 633	2 173	994	2 003	2 745

### 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 placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*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.

***Ekonomisk ställning och resultat***

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

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 717 009
Årets resultat	<u>1 341 105</u>
Att disponera	-375 904

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 500 000
Balanserat resultat	<u>-375 904</u>
	-375 904

<b>RESULTATRÄKNING</b>	1	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 481 010	16 528 262
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 481 010</b>	<b>16 528 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 10 396 673	- 11 303 090
Övriga externa kostnader	4	- 155 412	- 82 117
Personalkostnader	5	- 169 933	- 173 735
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 2 574 966	- 2 574 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 13 296 985</b>	<b>- 14 133 907</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>3 184 025</b>	<b>2 394 355</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 636	32 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 850 557	- 2 113 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 842 921</b>	<b>-2 081 154</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>1 341 105</b>	<b>313 201</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>1 341 105</b>	<b>313 201</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>69 274 202</u>	<u>71 849 168</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 274 202	71 849 168
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 274 202</b>	<b>71 849 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	0	7 742
Övriga fordringar	10	5 411 117	2 904 921
Aktuell skattefordran	11	23 406	25 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>349 598</u>	<u>367 656</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 784 121	3 306 013
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	<u>0</u>	<u>1 018 999</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 018 999
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	<u>92 941</u>	<u>60 544</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		92 941	60 544
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 877 062</b>	<b>4 385 557</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 151 265</b>	<b>76 234 725</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		1 500 000	2 006 323
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 064 000</u>	<u>2 570 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 717 009	-2 536 533
Årets resultat		1 341 105	313 201
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-375 904</u>	<u>-2 223 332</u>
<b>Summa eget kapital</b>	15	<b>1 688 096</b>	<b>346 991</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	67 359 724	70 058 356
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>67 359 724</u>	<u>70 058 356</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 581 876	2 348 364
Leverantörsskulder		1 490 077	1 248 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 031 492	2 232 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>6 103 445</u>	<u>5 829 378</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 151 265</b>	<b>76 234 725</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		82 050 000	82 050 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>82 050 000</u>	<u>82 050 000</u>

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Från och med det räkenskapsår som påbörjats under 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för det år som påbörjades under 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### ***Fastigheter***

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 36 år.

Avskrivning av markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 13 år.

Avskrivning av bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 8 år.

#### ***Inkomstskatt***

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 1 Förenklat kassaflöde</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 341 105	313 201
Tillkommer: avskrivningar	2 574 966	2 574 966
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-2 465 120	-2 274 142
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>1 450 951</b>	<b>614 025</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	13 680 780	13 680 780
Årsavgiftbortfall	-3 244	0
Hysesintäkter lokaler	1 170 087	1 089 100
Hysesintäkter garage	204 465	207 732
Hysesintäkter p-platser	286 800	288 595
Hysesintäkter övriga objekt	3 000	3 125
Hysesrabatter	0	-1 428
Överlåtelseavgift	44 487	56 658
Pantförskrivningsavgift	31 127	32 416
Övriga intäkter	1 063 508	1 171 284
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 481 010</b>	<b>16 528 262</b>

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	1 101 660	1 073 745
Serviceavtal	17 224	16 914
Entreprenadstäd	407 908	404 100
Besiktningkostnader	6 500	0
Snörenhållning	66 244	56 793
Förbrukningsmaterial	23 004	29 304
Reparationer	611 321	1 331 677
Elavgifter	1 285 245	1 208 801
Uppvärmning	2 684 796	2 559 151
Vatten och avlopp	555 125	577 152
Sophämtning	451 782	439 505
Fastighetsförsäkringar	120 089	116 788
Kabel-TV, bredband m.m.	308 806	306 601
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	446 558	444 269
Administrativ förvaltning enligt avtal	282 623	204 598
Vicevärdstjänster enl avtal	341 615	321 660
Övriga externa tjänster, drift	11 994	2 513
Studie- och fritidsverksamhet	27 768	19 140
Medlems- och föreningsavgifter	11 400	11 400
Övriga driftkostnader	2 487	6 061
<b><i>Summa driftkostnader</i></b>	<b>8 764 148</b>	<b>9 130 171</b>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	171 500	0
Planerat underhåll fasad	73 928	97 335
Planerat underhåll mark	512 658	169 325
Planerat underhåll lokaler	0	49 438
Planerat underhåll ventilation	0	36 740
Planerat underhåll värme	0	694 415
Planerat underhåll el-installationer	0	88 913
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	314 511
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	407 680	85 000
Planerat underhåll övrig utrustning	466 760	637 242
<b><i>Summa underhållskostnader</i></b>	<b>1 632 526</b>	<b>2 172 919</b>
<b><i>Summa fastighets- och driftkostnader</i></b>	<b>10 396 673</b>	<b>11 303 090</b>

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier o dyl.	36 736	34 908
Kontorsmateriel och liknande	28 583	10 754
Telefon och porto	7 709	6 382
Konsultarvoden	25 791	11 198
Revisionsarvode extern revisor	30 250	18 875
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	26 343	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>155 412</b>	<b>82 117</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	131 221	133 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 712	40 235
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>169 933</b>	<b>173 735</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	2 488 183	2 488 183
Avskrivning markanläggningar	86 783	86 783
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 574 966</b>	<b>2 574 966</b>
<b>Not 7 Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 010	17 594
Ränteintäkter från placeringar	4 256	13 768
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	9	417
Ränteintäkter från skattekonto	362	313
Räntekostnader	-1 850 557	-2 113 245
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 842 921</b>	<b>-2 081 154</b>

<b>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	101 346 989	100 305 368
Årets anskaffningar	0	1 041 621
Ingående avskrivningar på byggnader	-30 611 812	-28 123 629
Årets avskrivningar, byggnader	-2 488 183	-2 488 183
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>68 246 994</b>	<b>70 735 177</b>
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Akkumulerade avskrivningar på markanl.	-714 728	-627 945
Årets avskrivningar på markanläggningar	-86 783	-86 783
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>69 274 202</b>	<b>71 849 168</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	111 631 000	111 631 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	39 000 000	39 000 000
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Inventarier, ingående anskaffningsvärde	655 063	655 063
Ingående avskrivningar på inventarier	-655 063	-655 063
<b>Restvärde maskiner och inventarier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Kundfordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 742
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>0</b>	<b>7 742</b>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkning klientmedelskonto Uppl. Boservice AF	1 365 358	0
I avräkning med HSB Uppsala	4 044 958	2 904 481
Avräkning skatter och avgifter	802	440
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 411 117</b>	<b>2 904 921</b>
<b>Not 11 Aktuell skattefordran</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skattefordringar	23 406	25 695
<b>Summa aktuell skattefordran</b>	<b>23 406</b>	<b>25 695</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader  
och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Sophämningskostnader	9 941	7 822
Försäkringspremier	124 633	120 089
Kabel TV-avgifter m.m.	39 885	39 014
Förvaltningsavtal	151 029	176 600
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 710	12 731
Övrigt upplupet och förutbetalt	11 400	11 400
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>349 598</b>	<b>367 656</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga räntebärande värdepapper, Nordea	0	1 018 999
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>1 018 999</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea	92 941	60 544
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>92 941</b>	<b>60 544</b>

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	564 000			564 000
<b>Summa medlemsinsatser</b>	<b>564 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>564 000</b>
Underhållsfond	2 006 323	-506 323		1 500 000
Balanserat resultat	-2 536 533	819 524		-1 717 009
Redovisat resultat	313 201	-313 201	1 341 105	1 341 105
	346 991	0	1 341 105	1 688 096




**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

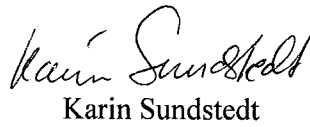
Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
SE-Banken Bolån	3,09%	2016-07-28	17 750 000
SE-Banken Bolån	3,09%	2016-07-28	14 821 250
Nordea Hypotek AB	1,64%	2019-05-22	13 018 364
Nordea Hypotek AB	2,55%	2018-12-19	10 620 000
Nordea Hypotek AB	1,62%	2017-08-28	13 731 986
Summa			69 941 600
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			2 581 876
Summa			67 359 724
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			57 032 220

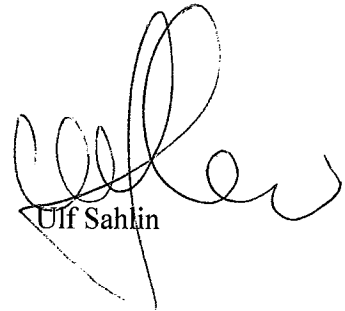
**Not 17 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Löner och arvoden	0	1 979
Arbetsgivaravgifter	0	622
Reparationskostnader	6 716	266 276
Underhållsutgifter	8 824	0
Arvode revision	24 000	17 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	16 606
Elavgifter	137 447	94 995
Uppvärmningskostnader	390 980	415 848
Förutbetalda hyror och avgifter	1 401 136	1 342 328
Upplupna räntekostnader	62 389	76 745
<b>Summa uppl kostn och förutbet int</b>	<b>2 031 492</b>	<b>2 232 399</b>

Uppsala 2016 - 04-29

  
Jesper Flodell

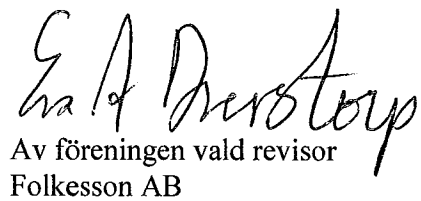
  
Karin Sundstedt

  
Ulf Sahlin

  
Ola Blom

  
Kerstin Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-03

  
Av föreningen vald revisor  
Folkesson AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östertull för år 2015.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2015 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 för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Östertull för år 2015.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

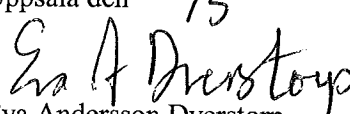
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3/5 2016  
  
Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor