

Brf Östertull
Org nr 717600-2827

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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.

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 Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juni 2013.

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Den 11 juni firade föreningen 60-årsjubileum.

Under dagen serverades korv, dryck, kaffe och kaka med hjälp av scouter från Almtuna scoutkår. Djur från 4H-gårdarna fanns på plats med bl.a. ponnyridning. Ako och Grosse underhöll med sitt program om sjörövarvisor.

På kvällen bjöds det upp till fest i ett stort tält mellan Lästmakargatan 6 - 8 och det var ett 60-tal medlemmar på plats.

Det serverades helstekt gris med tillbehör och dryck därtill. Efter detta blev det dans till Håkan Englunds orkester.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 314 982 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 939 078 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 075 301 kr.

Föreningens bokslut visar ett överskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att det bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna utan särskilda avgiftshöjningar.

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 1 075 301 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Följande åtgärder har gjorts under räkenskapsåret:

- Fasad 215 612 kr
- Mark 264 208 kr
- Källare 87 621 kr
- Radonarbeten 465 859 kr
- Investeringar i nya tvättmaskiner 234 930 kr
- Nya träningsmaskiner 63 896 kr
- Nytt låssystem gym 66 250 kr
- Bord mm till styrelserum 36 818 kr

De kommande åren planeras följande större åtgärder att utföras:

- Byte entrédörrar 2 300 000 kr
(påbörjades sent 2016, fortsätter 2017)

Planeras/påbörjas under 2019:

- Byte av lägenhetsfönster och balkongdörrar.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna sker löpande under året.

e

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
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.
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 och postfack.
Tätning rökkanaler	2001 - 2002	Rökkanaler 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.

Medlemsinformation

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.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 431.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 72, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 65.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 438.

Under året har 46 (50) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Jesper Flodell	ordförande
Ulf Sahlin	vice ordförande, kassör
Karin Sundstedt	sekreterare
Ola Blom	ledamot
Kerstin Olsson	ledamot
Christer Jonasson	suppleant
Tomas Noreen	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Jesper Flodell, Ulf Sahlin och Ola Blom, samt suppleanterna Christer Jonasson och Tomas Noreen.

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

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

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

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastigheter Sala Backe 7:1 m fl har ett taxeringsvärde uppgående till 179 148 000 kr, varav byggnadsvärdet är 127 400 000 kr.

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

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbesked 23 998 kvm, varav 21 001 kvm utgör lägenhetsyta och 2 010 kvm utgör lokalyta och 987 kvm utgör garage.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

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

e

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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	651	651	651	651
Låneskuld kr/kvm	2 807	2 806	2 905	2 997
Likvida medel	6 495	5 504	3 984	5 041
Kassalikviditet i %	110,8	95,9	74,8	93,2
Soliditet i %	4,1	2,2	0,5	0,0
Överskott för underhåll kr/kvm	211	223	203	163
Nettoomsättning	16 530	16 481	16 528	16 612
Resultat efter finansiella poster	1 315	1 341	313	796
Årets resultat	1 315	1 341	313	796
Eget kapital	3 003	1 688	347	34
varav underhållsfond	1 500	1 500	2 006	1 500
Utfört underhåll	1 075	1 633	2 173	994

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	564 000	-	1 500 000	-1 717 009	1 341 105	1 688 096
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-1 500 000			
Balanseras i ny räkning				1 341 105	-1 341 105	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					1 314 982	1 314 982
Belopp vid årets utgång	564 000	0	1 500 000	-375 904	1 314 982	3 003 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-375 904
Årets resultat	1 314 982
Att disponera	939 078
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 075 301
Balanserat resultat	514 379
Summa	939 078

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 530 289	16 481 010
Övriga rörelseintäkter	3	26 343	0
Summa rörelseintäkter		16 556 632	16 481 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 840 666	-8 764 147
Periodiskt underhåll	5	-1 102 102	-1 632 526
Övriga externa kostnader	6	-112 030	-155 412
Personalkostnader och arvoden	7	-173 797	-169 933
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 672 048	-2 574 966
Summa rörelsekostnader		-13 900 643	-13 296 984
Rörelseresultat		2 655 989	3 184 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 840	7 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 346 847	-1 850 557
Summa finansiella poster		-1 341 007	-1 842 921
Resultat efter finansiella poster		1 314 982	1 341 105
Resultat före skatt		1 314 982	1 341 105
Årets resultat		1 314 982	1 341 105

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	66 872 972	69 274 202
Inventarier, verktyg och installationer	11	333 116	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 206 088	69 274 202
Summa anläggningstillgångar		67 206 088	69 274 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		40 852	0
Övriga fordringar	12	6 434 317	5 411 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	302 159	349 598
Summa kortfristiga fordringar		6 777 328	5 760 716
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	61 160	92 941
Summa kassa och bank		61 160	92 941
Summa omsättningstillgångar		6 838 488	5 853 657
SUMMA TILLGÅNGAR		74 044 576	75 127 859

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		2 064 000	2 064 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-375 904	-1 717 009
Årets resultat		1 314 982	1 341 105
Summa fritt eget kapital		939 078	-375 904
Summa eget kapital		3 003 078	1 688 096
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		64 925 348	67 359 724
Summa långfristiga skulder		64 925 348	67 359 724
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 434 376	2 581 876
Leverantörsskulder		1 674 450	1 490 077
Skatteskulder		24 884	-23 406
Övriga skulder	16	47 257	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 935 183	2 031 492
Summa kortfristiga skulder		6 116 150	6 080 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 044 576	75 127 859

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 39 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 12 år.
- bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 7 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 8-9 år.
- inventarier till styrelserummet sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 4 år.
- träningsmaskiner och låssystem till gym sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 4 år.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 9 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 1 268 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	1 314 982	1 341 105
Tillkommer avskrivningar	2 672 048	2 574 966
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-2 581 876	-2 465 120
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	1 405 154	1 450 951

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	13 681 675	13 680 780
Årsavgiftsbortfall	0	-3 244
Hysesintäkter lokaler	1 004 117	1 170 087
Hysesintäkter garage	193 015	204 465
Hysesintäkter p-platser	325 615	286 800
Hysesintäkter övriga objekt	0	3 000
Överlåtelseavgift	54 367	44 487
Pantförskrivningsavgift	23 076	31 127
Övriga intäkter, el	1 248 424	1 063 508
Summa nettoomsättning	16 530 289	16 481 010

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	26 343	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 343	0

e

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	1 151 233	1 101 660
Serviceavtal	45 070	17 224
Entreprenadstäd	412 288	407 908
Besiktningkostnader	2 844	6 500
Snörenhållning	84 516	66 244
Förbrukningsmaterial	31 420	23 004
Reparationer	1 249 193	611 321
Elavgifter	1 380 834	1 285 245
Uppvärmning	2 804 334	2 684 796
Vatten och avlopp	553 258	555 125
Sophämtning	388 391	451 782
Fastighetsförsäkringar	124 633	120 089
Kabel-TV, bredband m.m	311 543	308 806
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	494 848	446 558
Administrativ förvaltning enligt avtal	250 596	282 623
Vicevärdstjänster enl avtal	356 988	341 615
Övriga externa tjänster, drift	8 875	11 994
Studie- och fritidsverksamhet	169 079	27 768
Medlems- och föreningsavgifter	11 400	11 400
Övriga driftskostnader	9 323	2 487
Summa driftkostnader	9 840 666	8 764 149

Not 5 Periodiskt underhåll

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	171 500
Planerat underhåll fasad	215 612	73 928
Planerat underhåll mark	264 208	512 658
Planerat underhåll källare	87 621	0
Planerat underhåll lokaler	31 789	0
Planerat underhåll ventilation	10 212	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	407 680
Planerat underhåll övrig utrustning	465 860	466 760
Summa underhållskostnader	1 075 302	1 632 526

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	65 587	36 736
Kontorsmaterial och liknande	21 469	28 583
Telefon och porto	6 493	7 709
Konsultarvoden	4 856	25 791
Revisionsarvode extern revisor *	13 625	30 250
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	26 343
Summa övriga externa kostnader	112 030	155 412

* för mycket periodiserat mellan åren, faktisk kostnad för 2015 är 23 250 kr och för 2016 är 18 625 kr.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	133 500	131 221
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	40 297	38 712
Summa personalkostnader och arvoden	173 797	169 933

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 507 487	2 488 183
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	77 778	0
Summa av- och nedskrivningar	2 672 048	2 574 966

e

Not 9 Finansiella poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 388	3 009
Ränteintäkter från placeringar	0	4 256
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	136	9
Ränteintäkter från skattekonto	316	362
Räntekostnader	-1 346 847	-1 850 557
Summa finansiella poster	-1 341 007	-1 842 921

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	101 346 989	101 346 989
Årets anskaffning	193 040	0
Ingående avskrivning på byggnader	-33 099 995	-30 611 812
Årets avskrivningar, byggnader	-2 507 487	-2 488 183
Bokförda värden byggnader	65 932 547	68 246 994
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-888 294	-801 511
Utgående redovisat värde byggnader och mark	66 872 972	69 274 202
Taxeringsvärde byggnad	127 400 000	111 631 000
Taxeringsvärde mark	51 748 000	39 000 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	655 063	655 063
Årets anskaffning	410 894	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-655 063	-655 063

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Årets avskrivning på inventarier	-77 778	0
Utgående redovisat värde	333 116	0

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 882 853	1 365 358
I avräkning med HSB Uppsala	4 550 346	4 044 958
Skattekonto	1 118	802
Summa övriga fordringar	6 434 317	5 411 118

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Sophämningskostnader	10 606	9 941
Försäkringspremier	136 506	124 633
Kabel-TV avgifter m.m.	26 874	39 885
Förvaltningsavtal	101 548	151 029
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	15 225	12 710
Övrigt upplupet och förutbetalt	11 400	11 400
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	302 159	349 598

Not 14 Kassa och bank

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Nordea	61 160	92 941
Summa kassa och bank	61 160	92 941

e

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	67 359 724	69 941 600
Summa långfristiga skulder	67 359 724	69 941 600
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	82 050 000	82 050 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	82 050 000	82 050 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
SE-Banken Bolån	0,550	2017-03-14	17 250 000
SE-Banken Bolån	0,550	2017-03-14	14 403 750
Nordea Hypotek AB	1,640	2019-05-22	12 298 364
Nordea Hypotek AB	0,859	2018-12-19	10 030 000
Nordea Hypotek AB	1,620	2017-08-28	<u>13 377 610</u>
Summa			67 359 724
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-2 434 376</u>
Totalt			64 925 348
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			54 597 844

Not 16 Övriga skulder

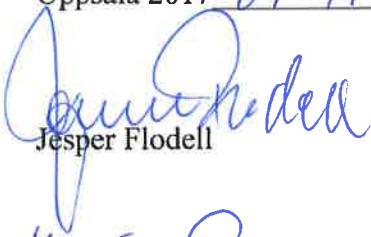
	<u>2016-01-01</u>	<u>2015-01-01</u>
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	47 257	0
Summa övriga skulder	47 257	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Reparationskostnader	12 480	6 716
Underhållsutgifter	0	8 824
Kostnader för förvaltningsavtal	17 410	0
Arvode revision	19 000	24 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	3 453	0
Elavgifter	214 165	137 447
Uppvärmningskostnader	379 037	390 980
Förutbetalda hyror och avgifter	1 237 471	1 401 136
Upplupna räntekostnader	41 167	62 389
Övrigt upplupet och förutbetalt	11 000	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 935 183	2 031 492



Uppsala 2017-04-11


Jesper Flodell


Ulf Sahlin


Karin Sundstedt


Ola Blom


Kerstin Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21.


Eva A Dverstorp
Eva A Dverstorp Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östertull för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östertull för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 21/4 2017
Eva A Dverstorp
Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor