

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Upplysningar till resultaträkningen	15
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

### 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 tomträtt/arrende/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 2018. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Jesper Flodell	Ordförande
Karin Sundstedt	Sekreterare (i tur att avgå)
Torbjörn Carlsson	Ledamot
Fredrik Ahlgren	Ledamot
Johan Haglund	Suppleant (i tur att avgå)
Carl Vinlöf	Suppleant (i tur att avgå)
Evelina Winder	Suppleant (i tur att avgå)
Lennie Wahlström	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 Christina Peedu (sammankallande) och Maria Persson.

Som vicevärd har L-E H Fastighetstjänst fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

*Leverantör*

Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB  
Uppsala Fläktservice AB  
Certego AB  
Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB  
Vattenfall AB  
Tranås Energi AB  
Vattenfall AB  
Uppsala Vatten och Avfall AB  
Returpappercentralen AB  
Länsförsäkringar AB  
Com Hem AB  
Bahnhof AB  
Telia AB

*Avtalstyp*

Fastighetsskötsel  
Ventilationsservice  
Nyckelhantering  
Städ  
Elnät  
Elhandel  
Fjärrvärme  
Vatten, hushållsavfall  
Kärtsortering  
Fastighetsförsäkringar  
Kabel-tv  
Bredband  
Telefoni

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 342 133 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 377 083 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 721 259 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 12.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 552 084 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 1 721 259 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

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

- Fönsterbyte, se utförligare information i noten.

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 4):

- Inoljning entréportar enl avtal 1:a 2018, kostnad 4 150 kr.
- Grävningsarbeten till nya lyktstolpar utfördes 2017, men kostnaden hamnade på 2018, kostnad 344 735 kr.
- Målning tvättstugor, kostnad 99 375 kr.
- En gästlägenhet har iordningställt, vilken kan bokas av medlemmarna för sina gäster. Kostnad per natt är 300 kr, och bokning kan ske för högst tre nätter. Den totala kostnaden för iordningställandet uppgår till 534 466 kr.
- Utbyte luftvärmare, nya radiatorer, kostnad 72 500 kr.
- Byte tvättmaskiner, kostnad 74 250 kr.
- Radonarbeten, rökgasfläktar, takfläktar, kostnad 591 783 kr.

Planerade åtgärder 2019:

- Byte av balkongdörrar och fönster två etapper, beräknad kostnad 17 000 000 kr.
- Radonåtgärder och förbättrad ventilation (takfläktar), beräknad kostnad 3 000 000 kr.
- Skyddstak över två källartrappor, beräknad kostnad 150 000 kr.

Planerade åtgärder 2020:

- Byte balkongdörrar och fönster etapp 3, beräknad kostnad 8 500 000 kr.
- Radonåtgärder och förbättrad ventilation, beräknad kostnad 2 500 000 kr.
- OVK-besiktning lägenheter, beräknad kostnad 310 000 kr.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Radonarbeten, rökgasfläktar, takfläktar 2018		
Utbyte luftvärmare, nya radiatorer	2018	
En gästlägenhet har iordningstälts	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 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 slut var medlemsantalet 441 (440).

Under året har 28 (35) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

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		163 st
P-plats utan el-plint		4 st
P-plats med laddstolpe för el-bil		1 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	651	651	651	651
Låneskuld kr/kvm	2 598	2 705	2 807	2 806
Likvida medel	4 709	4 542	6 494	5 503
Kassalikviditet i %	93,1	87,8	110,8	95,9
Soliditet i %	6,5	5,8	4,1	2,2
Överskott för underhåll kr/kvm	201	241	211	223
Nettoomsättning	16 348	16 420	16 530	16 481
Resultat efter finansiella poster	342	1 148	1 315	1 341
Årets resultat	342	1 148	1 315	1 341
Eget kapital	4 493	4 151	3 003	1 688
varav underhållsfond	1 552	1 925	1 500	1 500
Utfört underhåll	1 721	1 873	1 102	1 633

### 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>1 924 699</b>	<b>514 379</b>	<b>1 147 957</b>	<b>4 151 035</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-1 872 615			
Balanseras i ny räkning			1 520 571	-1 147 957	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				342 133	342 133
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>564 000</b>	<b>1 552 084</b>	<b>2 034 950</b>	<b>342 133</b>	<b>4 493 167</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 034 950
Årets resultat	342 133
	<hr/>
Att disponera	2 377 083
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 721 259
Balanserat resultat	2 598 342
	<hr/>
Summa	2 377 083

### *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>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 348 235	16 420 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		16 348 235	16 420 301
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 651 601	-9 629 578
Periodiskt underhåll	4	-1 721 259	-1 872 615
Övriga externa kostnader	5	-95 645	-152 078
Personalkostnader och arvoden	6	-171 228	-168 558
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 768 151	-2 768 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-15 407 884	-14 590 980
<b>Rörelseresultat</b>		940 351	1 829 321
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 305	6 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 523	-688 076
<b>Summa finansiella poster</b>		-598 218	-681 364
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		342 133	1 147 957
<b>Resultat före skatt</b>		342 133	1 147 957
<b>Årets resultat</b>		342 133	1 147 957

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	64 200 823	66 882 696
Inventarier, verktyg och installationer	10	177 560	255 338
Pågående nyanläggning	11	224 256	8 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 602 639</b>	<b>67 146 534</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 602 639</b>	<b>67 146 534</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		41 903	28 136
Övriga fordringar	12	4 691 098	4 525 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	247 869	254 333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 980 870</b>	<b>4 807 635</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	14	19 158	17 840
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 158</b>	<b>17 840</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 000 028</b>	<b>4 825 475</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 602 667</b>	<b>71 972 009</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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		1 552 084	1 924 699
Summa bundet eget kapital		2 116 084	2 488 699
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 034 950	514 379
Årets resultat		342 133	1 147 957
Summa fritt eget kapital		2 377 083	1 662 336
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 493 167</b>	<b>4 151 035</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	59 761 596	62 343 472
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 761 596</b>	<b>62 343 472</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 581 876	2 581 876
Leverantörsskulder		909 057	864 374
Skatteskulder		41 053	40 206
Övriga skulder	16	8 504	433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 807 414	1 990 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 347 904</b>	<b>5 477 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 602 667</b>	<b>71 972 009</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	342 133	1 147 957
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 768 151	2 768 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 110 284</b>	<b>3 916 108</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-7 303	60 541
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-129 599	-786 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 973 382</b>	<b>3 190 501</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-224 256	-2 708 597
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-224 256</b>	<b>-2 708 597</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 581 876	-2 434 376
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 581 876</b>	<b>-2 434 376</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>167 250</b>	<b>-1 952 472</b>
Likvida medel vid årets början	4 541 887	6 494 359
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 709 137</b>	<b>4 541 887</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 anskaffningsvärden 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 37 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 10 år.
- bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 5 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 6-7 år.
- inventarier till styrelserummet sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 2 år.
- träningsmaskiner och låssystem till gym sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 2 år.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 7 år.
- portar sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 28 år.
- tak, snörrasskydd sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 18 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 1 337 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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	13 681 001	13 680 780
Hysesintäkter lokaler	1 054 814	1 075 867
Hysesintäkter garage	207 605	196 810
Hysesintäkter p-platser	296 345	306 665
Hysesrabatter	-150	-60
Överlåtelseavgift	37 518	43 584
Pantförskrivningsavgift	19 922	25 436
Övriga intäkter	1 051 180	1 091 219
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 348 235</b>	<b>16 420 301</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetskötsel	1 288 658	1 197 285
Serviceavtal	74 604	41 739
Entreprenadstäd	535 078	427 845
Besiktningkostnader	0	10 500
Snörenhållning	46 803	17 050
Förbrukningsmaterial	24 055	20 544
Reparationer	1 408 207	981 785
Elavgifter	1 460 825	1 417 576
Uppvärmning	2 959 332	2 886 014
Vatten och avlopp	636 940	561 983
Sophämtning	457 132	435 573
Fastighetsförsäkringar	158 864	136 506
Kabel-TV, bredband m.m	340 229	291 426
Fastighetskatt/fastighetsavgift	517 342	510 170
Administrativ förvaltning enligt avtal	260 664	255 036
Vicevärdstjänster enl avtal	407 093	373 052
Övriga externa tjänster, drift	1 875	11 875
Studie- och fritidsverksamhet	50 153	37 181
Medlems- och föreningsavgifter	11 400	11 400
Övriga driftskostnader	12 347	5 038
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>10 651 601</b>	<b>9 629 578</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	4 150	51 018
Planerat underhåll mark	344 735	644 167
Planerat underhåll källare	99 375	253 671
Planerat underhåll lokaler	534 466	0
Planerat underhåll värme	72 500	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	10 688
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	74 250	154 758
Planerat underhåll lås-system	0	183 466
Planerat underhåll övrig utrustning	591 783	574 847
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>1 721 259</b>	<b>1 872 615</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	18 309	75 282
Kontorsmaterial och liknande	34 961	28 484
Telefon och porto	11 245	10 850
Tidningar och tidskrifter, reklam	4 444	0
Konsultarvoden	5 436	10 462
Revisionsarvode extern revisor	21 250	27 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>95 645</b>	<b>152 078</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	131 451	124 846
Arvode valberedning	2 949	8 055
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	36 442	35 327
Övriga personalkostnader	386	330
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>171 228</b>	<b>168 558</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 603 590	2 603 590
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	77 778	77 778
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>2 768 151</u>	<u>2 768 151</u>

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 305	6 711
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Räntekostnader	-603 523	-688 076
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-598 218</u>	<u>-681 364</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	104 248 626	101 540 029
Årets anskaffning	0	2 708 597
Ingående avskrivning på byggnader	-38 211 072	-35 607 482
Årets avskrivningar, byggnader	-2 603 590	-2 612 090
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>63 433 964</u>	<u>66 029 054</u>
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-975 077	-888 294
Årets avskrivning markanläggningar	-86 783	-86 783
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>64 200 823</u>	<u>66 882 696</u>
Taxeringsvärde byggnad	127 400 000	127 400 000
Taxeringsvärde mark	51 748 000	51 748 000

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 065 957	1 065 957
Ingående avskrivningar på inventarier	-810 619	-732 841
Årets avskrivning på inventarier	-77 778	-77 778
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 560</b>	<b>255 338</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	8 500	0
Årets anskaffning	224 256	8 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>232 756</b>	<b>8 500</b>

Pågående nyanläggning avser fönsterbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 26 miljoner och beräknas vara färdigt till sommaren 2020. Nyttjandeperioden bedöms till 40 år.

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	1 316 990
I avräkning med HSB Uppsala	4 689 979	3 207 057
Skattekonto	1 119	1 119
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 691 098</b>	<b>4 525 166</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Sophämningskostnader	10 888	22 937
Försäkringspremier	182 522	158 864
Kabel-TV avgifter m.m.	24 463	27 447
Förvaltningsavtal	5 708	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 658	18 460
Övrigt upplupet och förutbetalt	11 630	26 625
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>247 869</u>	<u>254 333</u>

**Not 14 Kassa och bank**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Nordea	19 158	17 840
<b>Summa kassa och bank</b>	<u>19 158</u>	<u>17 840</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	62 343 472	64 925 348
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>62 343 472</u>	<u>64 925 348</u>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	82 050 000	82 050 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>82 050 000</u>	<u>82 050 000</u>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	1,640	2019-05-22	10 858 364
SE-Banken Bolån	0,680	2019-08-28	13 568 750
Nordea Hypotek AB	0,950	2020-02-12	8 997 500
Nordea Hypotek AB	0,940	2020-08-28	12 668 858
SE-Banken Bolån	0,750	2020-08-28	<u>16 250 000</u>
Summa			<b>62 343 472</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-2 581 876</u>
Totalt			<b>59 761 596</b>

Upplupning om skulder som förfaller senare än 5 år 49 434 092

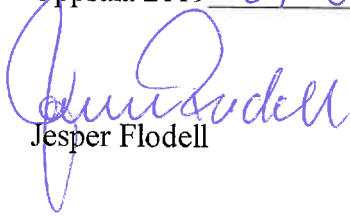
#### Not 16 Övriga skulder

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	8 504	433
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 504</b>	<b>433</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Reparationskostnader	26 705	122 331
Kostnader för förvaltningsavtal	13 920	0
Arvode revision	26 000	26 000
Elavgifter	192 552	221 647
Uppvärmningskostnader	400 532	407 577
Sophämtningskostnader	10 044	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 100 353	1 167 414
Upplupna räntekostnader	37 308	37 498
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	8 146
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 807 414</b>	<b>1 990 613</b>

Uppsala 2019 -04-04



Jesper Flodell



Karin Sundstedt

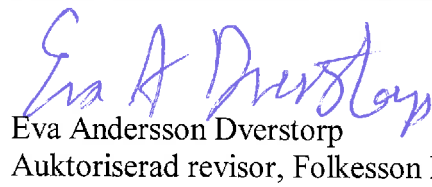


Torbjörn Carlsson



Fredrik Ahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 -04-11.



Eva Andersson 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 2018.

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 2018 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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. Mina 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 eventuella 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 2018 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 ersättningskyldighet 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

11/4 2019

Eva A Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor