

Styrelsen för Brf Östertull får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

## 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 insatser inom bland annat energibesparing bibehåller föreningen 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.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 313 201 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -2 223 332 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 172 919 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 651 kr per kvm lägenhetsyta och år.

### **Fastighet**

Föreningens fastigheter Sala Backe 7:1, Sala Backe 8:1 och Sala Backe 8:2 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		<u>327</u>
Lokaler		57
Garage varm		21
Garage kall		24
Garage MC		5
P-platser med el-plint		164
P-platser utan el-plint		4

### ***Underhåll av fastigheten***

Besiktningar av fastigheten genomförs löpande. Nuvarande underhållsplan sträcker sig till år 2022. Budget för underhåll är i storleksordningen 1,5 - 1,8 miljoner kr per år.

I underhållsplanen finns inga planer på större renoveringar eller större kostnader innan år 2018.

*Det kommande året planeras följande större åtgärder att utföras:*

- Radonåtgärder, 175 000 kr
- Byte av tvättstugeutrustning, 350 000 kr
- Yttertak plåtbeslag resterande målning, 225 000 kr
- Grundisolering/dränering, 150 000 kr
- Byte cykelställ m.m., 300 000 kr

### ***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 006 323 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 2 006 323 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna sker löpande under året.



<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 värmeflöde.
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 början var medlemsantalet 426.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 61, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 64.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 423.

Under året har 45 (42) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

Jesper Flodell	ordförande
Karin Sundstedt	sekreterare
Ulf Sahlin	ledamot, kassör
Tobias Ågren	ledamot

Suppleanter är:

Christer Jonasson	suppleant
Grim Nilsson	suppleant
Kerstin Olsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Jesper Flodell och Ulf Sahlin, samt suppleanterna Christer Jonasson, Grim Nilsson och Kerstin Olsson.

### **Revisorer**

Vald ordinarie revisor och suppleant är Folkesson AB.

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Ola blom, Hannele Alatalo och Elisabeth Jansson, med Ola Blom som sammankallande.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2013.

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.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	651	651	651	622	608
Låneskuld kr/kvm	2 905	2 997	3 157	3 425	3 191
Likvida medel	3 984	5 041	6 163	4 655	1 946
Kassalikviditet	74,8%	93,2%	74,8%	101,0%	3,7%
Soliditet	0,5%	0,0%	-0,9%	-1,6%	-0,1%
Överskott för underhåll kr/kvm	203	163	194	150	-50
Nettoomsättning	16 528	16 612	16 432	15 541	15 196
Resultat efter finansiella poste	313	796	543	-1 228	-1 243
Årets resultat	313	796	592	-1 246	-1 243
Eget kapital	347	34	-762	-1 354	-108
varav underhållsfond	2 006	1 500	1 500	1 230	1 230
Utfört underhåll	2 173	994	2 003	2 745	2 613

### **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.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager 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	-2 536 533
Årets resultat	<u>313 201</u>
Att disponera	-2 223 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 006 323
Balanserat resultat	<u>-1 717 009</u>
	-2 223 332

<b>RESULTATRÄKNING</b>	1	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 528 262	16 612 238
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 528 262</b>	<b>16 612 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 11 303 090	- 10 844 883
Övriga externa kostnader	4	- 82 117	- 73 883
Personalkostnader	5	- 173 735	- 175 801
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 2 574 966	- 2 272 194
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 14 133 907</b>	<b>- 13 366 761</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>2 394 355</b>	<b>3 245 477</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 091	82 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 113 245	- 2 531 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 081 154</b>	<b>-2 449 653</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>313 201</b>	<b>795 824</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>313 201</b>	<b>795 824</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>71 849 168</u>	<u>73 050 572</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		71 849 168	73 050 572
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 849 168</b>	<b>73 050 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		25 695	17 512
Kundfordringar	9	7 742	1 486
Övriga fordringar	10	2 904 921	4 032 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>367 656</u>	<u>187 542</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 306 013	4 239 096
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	<u>1 018 999</u>	<u>1 004 702</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 018 999	1 004 702
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	<u>60 544</u>	<u>3 914</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		60 544	3 914
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 385 557</b>	<b>5 247 712</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 234 725</b>	<b>78 298 284</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		<u>2 006 323</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 570 323</u>	<u>2 064 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 536 533	-2 826 034
Årets resultat		<u>313 201</u>	<u>795 824</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 223 332	-2 030 210
<b>Summa eget kapital</b>	14	<b>346 991</b>	<b>33 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>70 058 356</u>	<u>72 653 754</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>70 058 356</u>	<u>72 653 754</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 348 364	2 027 108
Leverantörsskulder		1 248 615	2 125 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>2 232 399</u>	<u>1 458 068</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>5 829 378</u>	<u>5 610 740</u>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 234 725</b>	<b>78 298 284</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

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

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga



## ***Tilläggsupplysningar***

### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Från och med räkenskapsåret 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 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 37 år.

Avskrivning av markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 14 år.

Avskrivning av bredbandsnät sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 9 år.

Avskrivning av undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 9 år.

### ***Inkomstskatt***

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 %.



	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Not 1 Förenklat kassaflöde</b>		
Resultat efter finansiella poster	313 201	795 824
Tillkommer: avskrivningar	2 574 966	2 272 194
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-2 274 142	-3 987 108
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>614 025</b>	<b>-919 090</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.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	13 680 780	13 680 780
Hysesintäkter lokaler	1 089 100	1 054 447
Hysesintäkter garage	207 732	204 885
Hysesintäkter p-platser	288 595	280 420
Hysesintäkter övriga objekt	3 125	3 875
Hysesrabatter	-1 428	0
Överlåtelseavgift	56 658	42 112
Pantförskrivningsavgift	32 416	29 725
Övriga intäkter	1 171 284	1 315 994
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 528 262</b>	<b>16 612 238</b>

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	1 073 745	1 042 379
Serviceavtal	16 914	34 326
Entreprenadstäd	404 100	373 095
Besiktningkostnader	0	110 375
Snörenhållning	56 793	44 465
Förbrukningsmaterial	29 304	55 641
Reparationer	1 331 677	1 572 696
Elavgifter	1 208 801	1 393 210
Uppvärmning	2 559 151	2 806 687
Vatten och avlopp	577 152	629 881
Sophämtning	439 505	412 350
Fastighetsförsäkringar	116 788	113 550
Kabel-TV, bredband m.m.	306 601	232 247
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	444 269	437 885
Administrativ förvaltning enligt avtal	204 598	239 798
Vicevärdstjänster enl avtal	321 660	312 285
Ovriga externa tjänster, drift	2 513	8 176
Studie- och fritidsverksamhet	19 140	18 686
Medlems- och föreningsavgifter	11 400	10 860
Övriga driftkostnader	6 061	2 615
<b><i>Summa driftkostnader</i></b>	<b>9 130 171</b>	<b>9 851 205</b>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	97 335	0
Planerat underhåll mark	169 325	87 393
Planerat underhåll lokaler	49 438	0
Planerat underhåll ventilation	36 740	401 730
Planerat underhåll värme	694 415	50 000
Planerat underhåll el-installationer	88 913	23 980
Planerat underhåll vatten och avlopp	314 511	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	85 000	430 574
Planerat underhåll övrig utrustning	637 242	0
<b><i>Summa underhållskostnader</i></b>	<b>2 172 919</b>	<b>993 678</b>
<b><i>Summa fastighets- och driftkostnader</i></b>	<b>11 303 090</b>	<b>10 844 883</b>

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	1 800
Förbrukningsinventarier o dyl.	34 908	22 407
Kontorsmateriel och liknande	10 754	26 926
Telefon och porto	6 382	6 683
Konsultarvoden	11 198	2 817
Revisionsarvode extern revisor	18 875	13 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>82 117</b>	<b>73 883</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	133 500	134 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	40 235	41 301
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>173 735</b>	<b>175 801</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	2 488 183	2 218 605
Avskrivning markanläggningar	86 783	53 589
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 574 966</b>	<b>2 272 194</b>
<b>Not 7 Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	17 594	26 060
Ränteintäkter från placeringar	13 768	54 156
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	417	0
Ränteintäkter från skattekonto	313	1 836
Räntekostnader	-2 113 245	-2 531 705
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 081 154</b>	<b>-2 449 653</b>



<b>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	100 305 368	100 002 615
Årets anskaffningar	1 041 621	302 753
Ingående avskrivningar på byggnader	-28 123 629	-25 905 024
Årets avskrivningar, byggnader	-2 488 183	-2 218 605
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>70 735 177</b>	<b>72 181 739</b>
Mark	425 000	425 000
<i>Markanläggningar</i>		
Markanläggningar, ingående anskaffningsvärde	1 071 778	1 071 778
Årets anskaffningar	331 941	0
Ingående avskrivningar på markanläggningar	-627 945	-574 356
Årets avskrivningar, markanläggningar	-86 783	-53 589
<b>Bokförda värden markanläggningar</b>	<b>688 991</b>	<b>443 833</b>
<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	<b>71 849 168</b>	<b>73 050 572</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, ing 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>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	7 742	280
Kundfordringar	0	1 206
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>7 742</b>	<b>1 486</b>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
I avräkning med HSB Uppsala	2 904 481	4 032 429
Avräkning skatter och avgifter	440	127
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 904 921</b>	<b>4 032 556</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader  
och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Sophämningskostnader	7 822	0
Försäkringspremier	120 089	117 368
Kabel TV-avgifter m.m.	39 014	38 560
Förvaltningsavtal	176 600	18 926
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 731	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	11 400	12 688
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>367 656</b>	<b>187 542</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga räntebärande värdepapper	1 018 999	1 004 702
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 018 999</b>	<b>1 004 702</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2014-12-31	2013-12-31
Nordea	60 544	3 914
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>60 544</b>	<b>3 914</b>

**Not 14 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>564 000</b>
Underhållsfond	1 500 000	506 323		2 006 323
Balanserat resultat	-2 826 034	289 501		-2 536 533
Redovisat resultat	795 824	-795 824	313 201	313 201
	33 790	0	313 201	346 991

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
SE-Banken Bolån	3,09%	2016-07-28	18 250 000
SE-Banken Bolån	3,09%	2016-07-28	15 238 750
Nordea Hypotek AB	3,25%	2015-06-17	13 621 608
Nordea Hypotek AB	2,55%	2018-12-19	11 210 000
Nordea Hypotek AB	1,62%	2017-08-28	14 086 362
Summa			72 406 720
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			2 348 364
Summa			70 058 356
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			60 664 900

**Not 16 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

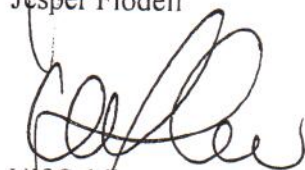
	2014-12-31	2013-12-31
Löner och arvoden	1 979	0
Arbetsgivaravgifter	622	0
Reparationskostnader	266 276	0
Arvode revision	17 000	15 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	16 606	0
Elavgifter	94 995	0
Uppvärmningskostnader	415 848	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 342 328	1 381 484
Upplupna räntekostnader	76 745	61 584
<b>Summa uppl kostn och förutbet int</b>	<b>2 232 399</b>	<b>1 458 068</b>



Uppsala 2015 -

  
Jesper Flodell

  
Karin Sundstedt

  
Ulf Sahlin

  
Tobias Agren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015- 04 - 22

  
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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

### ***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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22/4 2015  
*Eva A Dverstorp*  
Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor