

Brf Östertull
Org nr 717600-2827

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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	14
Upplysningar till balansräkningen	18

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 11 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jesper Flodell	Ordförande
Karin Sundstedt	Sekreterare (i tur att avgå)
Ulf Sahlin	Ledamot (i tur att avgå)
Kerstin Olsson	Ledamot (i tur att avgå)
Fredrik Ahlgren	Suppleant (i tur att avgå)
Torbjörn Carlsson	Suppleant (i tur att avgå)
Christer Jonasson	Suppleant (i tur att avgå)
Johan Haglund	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 Hannele Alatalo, Lena Ström och Elisabeth Jansson, med Hannele Alatalo som sammankallande.

Som vicevärd har Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB 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

Connectel AB

Telia AB

Avtalstyp

Fastighetsskötsel

Ventilationservice

Nyckelhantering

Städ

Elnät

Elhandel

Fjärrvärme

Vatten, hushållsavfall

Kärlsortering

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 1 147 957 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 662 336 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 872 617 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 12.

Beroende på när ett byte av balkongdörrar och fönster initieras kommer föreningen att upphandla fastighetslån för finansiering.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 924 699 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 1 872 617 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Följande åtgärder har gjorts under räkenskapsåret:

2017

• Byte entrédörrar	2 300 000 kr
• Beslagning av tak	300 000 kr
• Byte tvättstugedörrar mm	120 000 kr
• Grundmur	200 000 kr
• Fasta cykelställ	215 000 kr
• Planteringsarbeten	125 000 kr
• Klinkers källargolv	100 000 kr
• Radonåtgärder	575 000 kr

De kommande åren planeras följande större åtgärder att utföras:

2018

• Radonåtgärder	455 000 kr
• Byte balkongdörrar och fönster	7 400 000 kr

2019

• Radonåtgärder	450 000 kr
• Kallmangel	200 000 kr
• Väggar tvättstugor kakel renovering	130 000 kr
• Belysningsstolpar pollare	150 000 kr
• OVK-besiktning lägenheter	310 000 kr
• Byte balkongdörrar och fönster	7 900 000 kr

2020

- Byte balkongdörrar och fönster 7 100 000 kr

2021

- Asfalt körbar omläggning 635 000 kr
- Beskrining stora träd 110 000 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna sker löpande under året.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
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.
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.
Renovering av trapphus	2003 - 2005	Total renovering av toaletter och badrum. 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 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 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 440 (438).

Under året har 35 (46) bostadsrätter överlåtit.

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		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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	651	651	651	651
Låneskuld kr/kvm	2 705	2 807	2 806	2 905
Likvida medel	4 542	6 494	5 503	3 984
Kassalikviditet i %	87,8	110,8	95,9	74,8
Soliditet i %	5,8	4,1	2,2	0,5
Överskott för underhåll kr/kvm	241	211	223	203
Nettoomsättning	16 420	16 530	16 481	16 528
Resultat efter finansiella poster	1 148	1 315	1 341	313
Årets resultat	1 148	1 315	1 341	313
Eget kapital	4 151	3 003	1 688	347
varav underhållsfond	1 925	1 500	1 500	2 006
Utfört underhåll	1 873	1 102	1 633	2 173

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 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>
Belopp vid årets ingång	564 000	1 500 000	-375 904	1 314 982	3 003 078
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-1 075 301			
Balanseras i ny räkning			890 283	-1 314 982	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				1 147 957	1 147 957
Belopp vid årets utgång	564 000	1 924 699	514 379	1 147 957	4 151 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	514 379
Årets resultat	1 147 957
Att disponera	1 662 336
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 872 615
Balanserat resultat	2 034 951
Summa	1 662 336

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 420 301	16 530 289
Övriga rörelseintäkter	3	0	26 343
Summa rörelseintäkter		16 420 301	16 556 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 629 578	-9 840 666
Periodiskt underhåll	5	-1 872 615	-1 102 102
Övriga externa kostnader	6	-152 078	-112 030
Personalkostnader och arvoden	7	-168 558	-173 797
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 768 151	-2 672 048
Summa rörelsekostnader		-14 590 980	-13 900 643
Rörelseresultat		1 829 321	2 655 989
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 712	5 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 076	-1 346 847
Summa finansiella poster		-681 364	-1 341 007
Resultat efter finansiella poster		1 147 957	1 314 982
Resultat före skatt		1 147 957	1 314 982
Årets resultat		1 147 957	1 314 982

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	66 891 196	66 872 972
Inventarier, verktyg och installationer	11	255 338	333 116
Summa materiella anläggningstillgångar		67 146 534	67 206 088
Summa anläggningstillgångar		67 146 534	67 206 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		28 136	40 852
Övriga fordringar	12	4 525 166	6 434 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	254 333	302 159
Summa kortfristiga fordringar		4 807 635	6 777 328
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	17 840	61 160
Summa kassa och bank		17 840	61 160
Summa omsättningstillgångar		4 825 475	6 838 488
SUMMA TILLGÅNGAR		71 972 009	74 044 576

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		1 924 699	1 500 000
Summa bundet eget kapital		2 488 699	2 064 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		514 379	-375 904
Årets resultat		1 147 957	1 314 982
Summa fritt eget kapital		1 662 336	939 078
Summa eget kapital		4 151 035	3 003 078
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	62 343 472	64 925 348
Summa långfristiga skulder		62 343 472	64 925 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 581 876	2 434 376
Leverantörsskulder		864 374	1 674 450
Skatteskulder		40 206	24 884
Övriga skulder	16	433	47 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 990 613	1 935 183
Summa kortfristiga skulder		5 477 502	6 116 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 972 009	74 044 576

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	1 147 957	1 314 982
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 768 151	2 672 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 916 108	3 987 031
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	60 541	6 271
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-786 148	183 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 190 501	4 176 913
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-2 708 597	-193 040
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-410 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 708 597	-603 934
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 434 376	-2 581 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 434 376	-2 581 876
Årets kassaflöde	-1 952 472	991 103
Likvida medel vid årets början	6 494 359	5 503 256
Likvida medel vid årets slut	4 541 887	6 494 359

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 38 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 11 år.
- bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 6 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 7-8 år.
- inventarier till styrelserummet sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 3 år.
- träningsmaskiner och låssystem till gym sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 3 år.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 8 år.
- portar sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 29 år.
- tak, snörrasskydd sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 19 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 styrelsen.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 40 323 750 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

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 1 315 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

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	13 680 780	13 681 675
Hysesintäkter lokaler	1 075 867	1 004 117
Hysesintäkter garage	196 810	193 015
Hysesintäkter p-platser	306 665	325 615
Hysesrabatter	-60	0
Överlåtelseavgift	43 584	54 367
Pantförskrivningsavgift	25 436	23 076
Övriga intäkter	1 091 219	1 248 424
Summa nettoomsättning	16 420 301	16 530 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	0	26 343
Summa övriga rörelseintäkter	0	26 343

Not 4 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetskötsel	1 197 285	1 151 233
Serviceavtal	41 739	45 070
Entreprenadstäd	427 845	412 288
Besiktningkostnader	10 500	2 844
Snörenhållning	17 050	84 516
Förbrukningsmaterial	20 544	31 420
Reparationer	981 784	1 249 193
Elavgifter	1 417 575	1 380 833
Uppvärmning	2 886 016	2 804 334
Vatten och avlopp	561 983	553 258
Sophämtning *	435 573	388 391
Fastighetsförsäkringar	136 506	124 633
Kabel-TV, bredband m.m	291 426	311 543
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	510 170	494 848
Administrativ förvaltning enligt avtal	255 036	250 596
Vicevärdstjänster enl avtal	373 052	356 988
Övriga externa tjänster, drift	11 875	8 875
Studie- och fritidsverksamhet	37 181	169 080
Medlems- och föreningsavgifter	11 400	11 400
Övriga driftskostnader	5 038	9 323
Summa driftkostnader	9 629 578	9 840 666

* sophämtning/hushållsavfall har blivit dyrare

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	215 612
Planerat underhåll fönster och dörrar	51 018	0
Planerat underhåll mark	644 167	264 208
Planerat underhåll trapphus	0	26 800
Planerat underhåll källare	253 670	87 621
Planerat underhåll lokaler	0	31 789
Planerat underhåll ventilation	0	10 212
Planerat underhåll vatten och avlopp	10 688	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	154 757	0
Planerat underhåll lås-system	183 466	1
Planerat underhåll övrig utrustning, radon	574 849	465 859
Summa underhållskostnader	1 872 615	1 102 102

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	75 282	65 587
Kontorsmaterial och liknande	29 002	21 469
Telefon och porto	10 850	6 493
Konsultarvoden	9 944	4 856
Revisionsarvode extern revisor	27 000	13 625
Summa övriga externa kostnader	152 078	112 030

e

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	124 846	133 500
Arvode valberedning	8 055	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 327	40 297
Övriga personalkostnader	330	0
Summa personalkostnader och arvoden	168 558	173 797

Föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 603 590	2 507 487
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	77 778	77 778
Summa av- och nedskrivningar	2 768 151	2 672 048

Not 9 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 711	5 388
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	136
Ränteintäkter från skattekonto	1	316
Räntekostnader	-688 076	-1 346 847
Summa finansiella poster	-681 364	-1 341 007

e

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	101 540 029	101 346 989
Årets anskaffning	2 708 597	193 040
Ingående avskrivning på byggnader	-35 607 482	-33 099 995
Årets avskrivningar, byggnader	-2 603 590	-2 507 487
Bokförda värden byggnader	66 037 554	65 932 547
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-888 294	-801 511
Årets avskrivning markanläggningar	-86 783	-86 783
Utgående redovisat värde byggnader och mark	66 891 196	66 872 972
Taxeringsvärde byggnad	127 400 000	127 400 000
Taxeringsvärde mark	51 748 000	51 748 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 065 957	655 063
Årets anskaffning	0	410 894
Ingående avskrivningar på inventarier	-732 841	-655 063
Årets avskrivning på inventarier	-77 778	-77 778
Utgående redovisat värde	255 338	333 116

e

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 316 990	1 882 853
I avräkning med HSB Uppsala	3 207 057	4 550 346
Skattekonto	1 119	1 118
Summa övriga fordringar	4 525 166	6 434 317

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Sophämtningskostnader	22 937	10 606
Försäkringspremier	158 864	136 506
Kabel-TV avgifter m.m.	27 447	26 874
Förvaltningsavtal	0	101 548
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	18 460	15 225
Övrigt upplupet och förutbetalt	26 625	11 400
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	254 333	302 159

Not 14 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Nordea	17 840	61 160
Summa kassa och bank	17 840	61 160

e

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	64 925 348	67 359 724
Summa långfristiga skulder	64 925 348	67 359 724
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</u> <u>2017-12-31</u>
SE-Banken Bolån	0,950	2018-12-19	9 587 500
SE-Banken Bolån	1,640	2019-05-22	11 578 364
Nordea Hypotek AB	0,940	2020-08-28	13 023 234
Nordea Hypotek AB	0,590	2018-03-20	13 986 250
Nordea Hypotek AB	0,590	2018-03-20	<u>16 750 000</u>
Summa			64 925 348
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-2 581 876</u>
Totalt			62 343 472
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			52 015 968

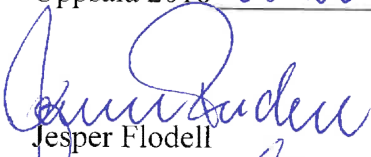
Not 16 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	433	47 257
Summa övriga skulder	433	47 257

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Reparationskostnader	122 331	12 480
Kostnader för förvaltningsavtal	0	17 410
Arvode revison	26 000	19 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	3 453
Elavgifter	221 647	214 165
Uppvärmningskostnader	407 577	379 037
Förutbetalda hyror och avgifter	1 167 414	1 237 471
Upplupna räntekostnader	37 498	41 167
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 146	11 000
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 990 613	1 935 183

Uppsala 2018-03-22


Jesper Flodell


Ulf Sahlin


Karin Sundstedt


Kerstin Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 04-18.


Eva A. Branstorp Aukt. 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 2017.

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 2017 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

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 på fel, 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 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 mina uttalanden. Risken 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. 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

18/4 2018

Eva Andersson Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor