

Brf Östertull
Org nr 717600-2827

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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
Upplýsningar till resultaträkningen	15
Upplýsningar 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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 16 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jesper Flodell	Ordförande (i tur att avgå)
Karin Sundstedt	Sekreterare
Johan Haglund	Ledamot
Torbjörn Carlsson	Ledamot (i tur att avgå)
Fredrik Ahlgren	Ledamot (i tur att avgå)
Lennie Wahlström	Ledamot
Carl Vinlöf	Suppleant (i tur att avgå)
Evelina Winder	Suppleant (i tur att avgå)
Jan Högström	Suppleant (i tur att avgå)
Mats Johansson	Suppleant (i tur att avgå)
Trolle Sommerman	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 Maria Persson (sammankallande) och Christina Peedu (tom januari 2020).

Vicevärdsuppgifter sköts av ordförande, sekreterare och en ledamot i styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Egen & timanställd personal
Uppsala Fläktservice AB
Certego AB
Städhjälp Tobias Jansson
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
Ventilationservice
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 129 863 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 728 205 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 616 970 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 kassaflödesanalys på sid 12.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 330 825 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 616 971 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 12):

- Etapp 1 av fönster och balkongdörrsbyte genomfört.
- Etapp 2 av fönster och balkongdörrsbyte har påbörjats.

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 5):

- Samtliga brunnar i källare är utbytta.
- Mark lyft och dagvattenbrunn flyttad samt asfaltering av området.
- Asfaltering av infart till Årstagatan 12.
- Samtliga stammar och källaravlopp hetvattenspolade.

Planerade åtgärder 2020:

- Etapp 2 av fönster och balkongdörrsbyte påbörjad och slutförs februari 2020.
- Etapp 3 av fönster och balkongdörrsbyte.
- Radonåtgärder och förbättrad ventilation.
- OVK-besiktning lägenheter.
- Etablerande av ytterligare laddstolpar för el-bilar.
- Montering av takfläktar och rökgasfläktar för öppna spisar för förbättrad ventilation.

Årsavgifterna kommer att höjas från och med den 1 oktober 2020. Storlek på höjningen kommer att meddelas vid stämman i maj 2020.

Nytt lån upptas i februari 2020 som avser fönsterbytet. Ytterligare lån kommer att upptas för kvarvarande del av fönsterbytet och ventilationsprojektet.

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
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 435 (441).

Under året har 37 (28) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Sala Backe 7:1 m fl har ett taxeringsvärde uppgående till 228 129 000 kr, varav byggnadsvärdet är 156 400 000 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/förråd		66 st
Garage varm		20 st
Garage kall		24 st
MC-plats		5 st
Moppe		1 st
P-platser med el-plint		160 st
P-plats utan el-plint		10 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	651	651	651	651
Låneskuld kr/kvm	2 990	2 598	2 705	2 807
Likvida medel	6 968	4 709	4 542	6 494
Kassalikviditet i %	76,3	93,1	87,8	110,8
Soliditet i %	5,6	6,5	5,8	4,1
Överskott för underhåll kr/kvm	168	201	241	211
Nettoomsättning	16 453	16 348	16 420	16 530
Resultat efter finansiella poster	130	342	1 148	1 315
Årets resultat	130	342	1 148	1 315
Eget kapital	4 623	4 493	4 151	3 003
varav underhållsfond	1 331	1 552	1 925	1 500
Utfört underhåll	617	1 721	1 873	1 102

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>
Belopp vid årets ingång	564 000	1 552 084	2 034 950	342 133	4 493 167
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-1 721 259			
Balanseras i ny räkning			563 392	-342 133	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>129 863</u>	<u>129 863</u>
Belopp vid årets utgång	564 000	1 330 825	2 598 342	129 863	4 623 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 598 342
Årets resultat	<u>129 863</u>
Att disponera	2 728 205
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-616 970
Balanserat resultat	<u>1 845 175</u>
Summa	2 728 205

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 453 156	16 348 235
Övriga rörelseintäkter	3	114 087	0
Summa rörelseintäkter		<u>16 567 243</u>	<u>16 348 235</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 084 117	-10 651 601
Periodiskt underhåll	5	-616 970	-1 721 259
Övriga externa kostnader	6	-733 459	-95 645
Personalkostnader och arvoden	7	-1 565 905	-171 228
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 835 151	-2 768 151
Summa rörelsekostnader		<u>-15 835 602</u>	<u>-15 407 884</u>
Rörelseresultat		731 641	940 351
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 116	5 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 894	-603 523
Summa finansiella poster		<u>-601 778</u>	<u>-598 218</u>
Resultat efter finansiella poster		129 863	342 133
Resultat före skatt		129 863	342 133
Årets resultat		<u>129 863</u>	<u>342 133</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	61 510 450	64 200 823
Inventarier, verktyg och installationer	11	367 782	177 560
Pågående nyanläggning	12	13 469 722	224 256
Summa materiella anläggningstillgångar		75 347 954	64 602 639
Summa anläggningstillgångar		75 347 954	64 602 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		15 723	41 903
Övriga fordringar	13	3 770 614	4 691 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	318 985	247 869
Summa kortfristiga fordringar		4 105 322	4 980 870
Kassa och bank			
Kassa och Bank	15	3 200 896	19 158
Summa kassa och bank		3 200 896	19 158
Summa omsättningstillgångar		7 306 218	5 000 028
SUMMA TILLGÅNGAR		82 654 172	69 602 667

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		1 330 825	1 552 084
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		1 894 825	2 116 084
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 598 342	2 034 950
Årets resultat		129 863	342 133
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		2 728 205	2 377 083
Summa eget kapital		4 623 030	4 493 167
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	68 477 220	59 761 596
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		68 477 220	59 761 596
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 284 376	2 581 876
Leverantörsskulder		3 946 784	909 057
Skatteskulder		59 163	41 053
Övriga skulder	17	302 811	8 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 960 788	1 807 414
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		9 553 922	5 347 904
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 82 654 172	 69 602 667

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	129 863	342 133
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 835 151	2 768 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 965 014	3 110 284
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-47 164	-7 303
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	3 503 518	-129 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 421 368	2 973 382
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-13 245 466	-224 256
Förvärv/försäljning av inventarier	-335 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 580 466	-224 256
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	9 418 124	-2 581 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 418 124	-2 581 876
Årets kassaflöde	2 259 026	167 250
Likvida medel vid årets början	4 709 137	4 541 887
Likvida medel vid årets slut	6 968 163	4 709 137

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivning av:

- byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 36 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 9 år.
- bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 4 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 5-6 år.
- inventarier till styrelserummet sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 1 år.
- träningsmaskiner och låssystem till gym sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 1 år.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 6 år.
- portar sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 27 år.
- tak, snörrasskydd sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 17 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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	13 680 780	13 681 001
Hysesintäkter lokaler	1 064 408	1 054 814
Hysesintäkter garage	211 330	207 605
Hysesintäkter p-platser	292 240	296 345
Hysesrabatter	0	-150
Överlåtelseavgift	43 031	37 518
Pantförskrivningsavgift	22 655	19 922
Övriga intäkter	1 138 712	1 051 180
Summa nettoomsättning	16 453 156	16 348 235

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Försäkringsersättning	114 087	0
Summa övriga rörelseintäkter	114 087	0

e

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	362 428	1 288 658
Serviceavtal	61 965	74 604
Entreprenadstöd	345 618	535 078
Besiktningkostnader	35 071	0
Snörenhållning	36 975	46 803
Förbrukningsmaterial	78 120	24 055
Reparationer	2 186 364	1 408 207
Elavgifter	1 503 738	1 460 825
Uppvärmning	2 902 342	2 959 332
Vatten och avlopp	706 033	636 940
Sophämtning	473 927	457 132
Fastighetsförsäkringar	182 522	158 864
Kabel-TV, bredband m.m	192 793	340 229
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	550 192	517 342
Administrativ förvaltning enligt avtal	268 116	260 664
Vicevärdstjänster enl avtal	103 335	407 093
Övriga externa tjänster, drift	30 595	1 875
Studie- och fritidsverksamhet	44 599	50 153
Medlems- och föreningsavgifter	11 630	11 400
Övriga driftskostnader	7 754	12 347
Summa driftkostnader	<u>10 084 117</u>	<u>10 651 601</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	4 150
Planerat underhåll mark	53 400	344 735
Planerat underhåll källare	0	99 375
Planerat underhåll lokaler	0	534 466
Planerat underhåll värme	1 193	72 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	503 233	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	54 344	74 250
Planerat underhåll övrig utrustning	4 800	591 783
Summa underhållskostnader	<u>616 970</u>	<u>1 721 259</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Leasing traktor & gymutrustning	447 638	0
Förbrukningsinventarier o dyl.	199 328	18 309
Kontorsmaterial och liknande	23 047	34 961
Telefon och porto	23 485	11 245
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	4 444
Konsultarvoden	18 523	5 436
Revisionsarvode extern revisor	21 438	21 250
Summa övriga externa kostnader	<u>733 459</u>	<u>95 645</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner till anställda	902 726	0
Styrelsearvoden	132 051	131 451
Arvode valberedning	4 450	2 949
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	298 800	36 442
Uttagsskatt	216 176	0
Övriga personalkostnader	11 702	386
Summa personalkostnader och arvoden	<u>1 565 905</u>	<u>171 228</u>

Föreningen har anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 603 590	2 603 590
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	144 778	77 778
Summa av- och nedskrivningar	<u>2 835 151</u>	<u>2 768 151</u>



Not 9 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 116	5 305
Räntekostnader	-605 894	-603 523
Summa finansiella poster	-601 778	-598 218

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	104 248 626	104 248 626
Ingående avskrivning på byggnader	-40 814 662	-38 211 072
Årets avskrivningar, byggnader	-2 603 590	-2 603 590
Bokförda värden byggnader	60 830 374	63 433 964
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 061 860	-975 077
Årets avskrivning markanläggningar	-86 783	-86 783
Utgående redovisat värde byggnader och mark	61 510 450	64 200 823
Taxeringsvärde byggnad	156 400 000	127 400 000
Taxeringsvärde mark	71 729 000	51 748 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 065 957	1 065 957
Årets anskaffning	335 000	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-888 397	-810 619
Årets avskrivning på inventarier	-144 778	-77 778
Utgående redovisat värde	367 782	177 560

e

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	224 256	0
Årets anskaffning fönsterrenovering etapp 1	8 474 310	224 256
Årets anskaffning fönsterrenovering etapp 1	4 771 156	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	13 469 722	224 256

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

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 767 267	4 689 979
Skattekonto	3 347	1 119
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	3 770 614	4 691 098

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämtningskostnader	25 733	10 888
Försäkringspremier	192 841	182 522
Kabel-TV avgifter m.m.	24 827	24 463
Förvaltningsavtal	22 569	5 708
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	53 015	12 658
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	11 630
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	318 985	247 869

Not 15 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handelsbanken	3 182 938	0
Nordea	17 958	19 158
Summa kassa och bank	3 200 896	19 158

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	71 761 596	62 343 472
Summa långfristiga skulder	71 761 596	62 343 472
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	94 050 000	82 050 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 050 000	82 050 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea Hypotek AB	0,950	2020-02-12	8 407 500
Nordea Hypotek AB	0,870	2020-02-24	10 138 364
Nordea Hypotek AB	0,940	2020-08-28	12 314 482
SE-Banken Bolån	0,460	2020-08-28	13 151 250
SE-Banken Bolån	0,920	2020-08-28	15 750 000
Stadshypotek	0,691	2020-05-04	12 000 000
Summa			71 761 596
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-3 284 376
Totalt			68 477 220

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 58 149 716

Det lån som ska omförhandlas under 2020 är lagt som långfristigt i årsredovisningen. Avsikten är dock inte att lånet ska amorteras men det kan bli aktuellt att byta låneinstitut beroende på vilka villkor som erbjuds.

e

Not 17 Övriga skulder

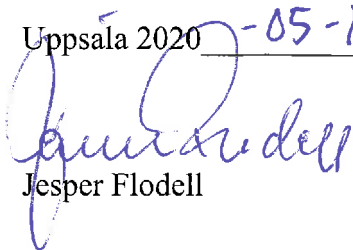
	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	21 164	0
Arbetsgivaravgift	24 708	0
Övriga kortfristiga skulder	256 939	8 504
Summa övriga skulder	<u>302 811</u>	<u>8 504</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Semesterlöner	46 666	0
Arbetsgivaravgifter	14 662	0
Reparationskostnader	0	26 705
Kostnader för förvaltningsavtal	25 000	13 920
Arvode revision	24 000	26 000
Elavgifter	205 065	192 552
Uppvärmningskostnader	376 622	400 532
Sophämningskostnader	2 969	10 044
Förutbetalda hyror och avgifter	1 216 303	1 100 353
Upplupna räntekostnader	49 501	37 308
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>1 960 788</u>	<u>1 807 414</u>

e

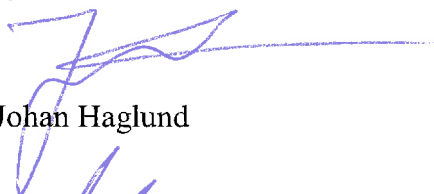
Uppsala 2020 -05-10



Jesper Flodell



Karin Sundstedt



Johan Haglund



Torbjörn Carlsson



Fredrik Ahlgren



Lennie Wahlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -05-11.



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 2019.

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 2019 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 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 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 revisionsmed 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 11/5 2020

Eva Andersson Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor