

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplýsningar till resultaträkningen	14
Upplýsningar till balansräkningen	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östertull (717600-2827) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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 27 maj 2020. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Jesper Flodell	Ordförande	
Johan Haglund	Vice ordförande	(i tur att avgå)
Karin Sundstedt	Sekreterare	(i tur att avgå)
Torbjörn Carlsson	Ledamot	(i tur att avgå)
Lennie Wahlström	Ledamot	(i tur att avgå)
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)
Christer Larsson	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.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

*Leverantör*

Egen & timanställd personal  
Uppsala Fläktservice AB  
Certego AB  
Städhjälten 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 1 224 269 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 069 444 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 691 013 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 11.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 213 855 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 691 013 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Byte av fönster och balkongdörrar har slutförts under året totalkostnad cirka 25 MSEK.

Under året har följande större underhåll/åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 12):

- Övergång till mekanisk ventilation med takfläktar har inletts och kommer att slutföras under 2021-total kostnad 10-12 MSEK

Årsavgifterna höjdes med 11 % från och med den 1 oktober 2020.

Amortering av upptagna lån för fönster och ventilationsprojekten kommer att inledas februari 2021.

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönster, balkongdörrar	2020	
Radonarbeten, rökgasfläktar	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 669 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 428 (435).

Under året har 42 (37) 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. Bostadsrättstillägg ingår ej.

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		150 st
P-plats utan el-plint		10 st
P-plats med laddstolpe för el-bil		11 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	669	651	651	651
Låneskuld kr/kvm	3 751	2 990	2 598	2 705
Likvida medel	13 582	6 968	4 709	4 542
Kassalikviditet i %	222,5	76,3	93,1	87,8
Soliditet i %	5,9	5,6	6,5	5,8
Överskott för underhåll kr/kvm	226	168	201	241
Nettoomsättning	16 859	16 453	16 348	16 420
Resultat efter finansiella poster	1 224	130	342	1 148
Årets resultat	1 224	130	342	1 148
Eget kapital	5 847	4 623	4 493	4 151
varav underhållsfond	2 214	1 331	1 552	1 925
Utfört underhåll	691	617	1 721	1 873

### 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- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>564 000</b>	<b>1 330 825</b>	<b>2 598 342</b>	<b>129 863</b>	<b>4 623 030</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-616 970			
Balanseras i ny räkning			-753 167	-129 863	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				1 224 269	1 224 269
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>564 000</b>	<b>2 213 855</b>	<b>1 845 175</b>	<b>1 224 269</b>	<b>5 847 299</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 845 175
Årets resultat	1 224 269
	<hr/>
Att disponera	3 069 444
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-691 013
Balanserat resultat	2 260 457
	<hr/>
Summa	3 069 444

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 859 494	16 453 156
Övriga rörelseintäkter	3	0	114 087
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 859 494</b>	<b>16 567 243</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 330 138	-10 084 117
Periodiskt underhåll	5	-691 013	-616 970
Övriga externa kostnader	6	-436 870	-733 459
Personalkostnader och arvoden	7	-1 947 974	-1 565 905
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 498 308	-2 835 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 904 303</b>	<b>-15 835 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 955 191</b>	<b>731 641</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 068	4 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 990	-605 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-730 922</b>	<b>-601 778</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 224 269</b>	<b>129 863</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 224 269</b>	<b>129 863</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 224 269</b>	<b>129 863</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	82 711 563	61 510 450
Inventarier, verktyg och installationer	11	678 000	367 782
Pågående nyanläggning	12	2 187 160	13 469 722
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 576 723</b>	<b>75 347 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 576 723</b>	<b>75 347 954</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		38 784	15 724
Övriga fordringar	13	6 970 303	3 770 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	346 076	318 985
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 355 163</b>	<b>4 105 322</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	15	6 630 693	3 200 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 630 693</b>	<b>3 200 896</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 985 856</b>	<b>7 306 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 562 579</b>	<b>82 654 172</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		2 213 855	1 330 825
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 777 855</b>	<b>1 894 825</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 845 175	2 598 342
Årets resultat		1 224 269	129 863
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 069 444</b>	<b>2 728 205</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 847 299</b>	<b>4 623 030</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	87 436 469	68 477 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 436 469</b>	<b>68 477 220</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 581 876	3 284 376
Leverantörsskulder		1 252 783	3 946 784
Skatteskulder		85 160	59 163
Övriga skulder	17	313 093	302 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 045 899	1 960 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 278 811</b>	<b>9 553 922</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>99 562 579</b>	 <b>82 654 172</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	1 224 269	129 863
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 498 308	2 835 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>4 722 577</u>	<u>2 965 014</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-66 166	-47 164
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-2 572 610	3 503 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>2 083 801</u>	<u>6 421 367</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-13 221 526	-13 245 466
Förvärv/försäljning av inventarier	-505 551	-335 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-13 727 077</u>	<u>-13 580 466</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	18 256 749	9 418 124
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>18 256 749</u>	<u>9 418 124</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>6 613 473</u>	<u>2 259 025</u>
Likvida medel vid årets början	6 968 162	4 709 137
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>13 581 635</u>	<u>6 968 162</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 35 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 8 år.
- bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 3 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 4-9 år.
- inventarier till styrelserummet sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan vilka är fullt avskrivna 2020.
- träningsmaskiner och låssystem till gym sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan vilka är fullt avskrivna 2020.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 5 år.
- portar sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 26 år.
- tak, snörrasskydd sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 16 år.
- bil Berlingo samt gräsklippare sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 3 år.
- fönster sker enligt en 40-årig avskrivningsplan varav det återstår 39 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 1 429 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

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	14 057 097	13 680 780
Hysesintäkter lokaler	1 134 088	1 064 408
Hysesintäkter garage	204 180	211 330
Hysesintäkter p-platser	303 595	292 240
Överlåtelseavgift	48 503	43 031
Pantförskrivningsavgift	33 415	22 655
Övriga intäkter	1 078 616	1 138 712
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 859 494</b>	<b>16 453 156</b>

#### Not 3      Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	114 087
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>114 087</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	52 960	362 428
Serviceavtal	77 166	61 965
Entreprenadstäd	418 000	345 618
Sotning och rengöring kanaler	55 194	0
Besiktningkostnader	0	35 071
Snörenhållning	0	36 975
Förbrukningsmaterial	50 169	78 120
Reparationer	942 288	2 186 364
Elavgifter	1 319 709	1 503 738
Uppvärmning	2 766 827	2 902 342
Vatten och avlopp	826 419	706 033
Sophämtning	421 197	473 927
Fastighetsförsäkringar	192 841	182 522
Kabel-TV, bredband m.m	273 431	192 793
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	568 573	550 192
Administrativ förvaltning enligt avtal	275 108	268 116
Vicevärdstjänster enl avtal	0	103 335
Övriga externa tjänster, drift	63 334	30 595
Studie- och fritidsverksamhet	7 327	44 599
Medlems- och föreningsavgifter	11 860	11 630
Övriga driftskostnader	7 735	7 754
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 330 138</b>	<b>10 084 117</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	51 800	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	166 775	0
Planerat underhåll mark	15 544	53 400
Planerat underhåll lokaler	143 126	0
Planerat underhåll värme	0	1 193
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	503 233
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	54 344
Planerat underhåll övrig utrustning	313 768	4 800
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>691 013</b>	<b>616 970</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Leasing traktor & gymutrustning	251 263	447 638
Förbrukningsinventarier o dyl.	98 197	199 328
Kontorsmaterial och liknande	13 941	22 078
Telefon och porto	26 163	23 485
Konsultarvoden	15 896	18 523
Revisionsarvode extern revisor	31 000	21 438
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	410	969
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>436 870</b>	<b>733 459</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner till anställda	1 224 518	902 726
Styrelsearvoden	137 492	132 051
Arvode valberedning	2 008	4 450
Övriga arvoden	2 330	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	352 559	298 800
Uttagsskatt	217 585	216 176
Övriga personalkostnader	11 482	11 702
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>1 947 974</b>	<b>1 565 905</b>

Föreningen har anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 216 192	2 603 590
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	195 333	144 778
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>3 498 308</b>	<b>2 835 151</b>



**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 068	4 116
Räntekostnader	-736 990	-605 894
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-730 922</b>	<b>-601 778</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	104 248 626	104 248 626
Årets anskaffning*	24 504 088	0
Ingående avskrivning på byggnader	-43 418 252	-40 814 662
Årets avskrivningar, byggnader	-3 216 192	-2 603 590
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>82 118 270</b>	<b>60 830 374</b>
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 148 643	-1 061 860
Årets avskrivning markanläggningar	-86 783	-86 783
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>82 711 563</b>	<b>61 510 450</b>
Taxeringsvärde byggnad	156 400 000	156 400 000
Taxeringsvärde mark	71 729 000	71 729 000

\* Årets anskaffning avser fönsterrenovering

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 400 957	1 065 957
Årets anskaffning*	505 551	335 000
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 033 175	-888 397
Årets avskrivning på inventarier	-195 333	-144 778
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>678 000</b>	<b>367 782</b>

\* Årets anskaffning avser torktumlare och tvättmaskiner

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	13 469 722	224 256
Årets anskaffning fönsterrenovering etapp 1	0	8 474 310
Årets anskaffning fönsterrenovering etapp 2	3 840 346	4 771 156
Årets anskaffning fönsterrenovering etapp 3	7 194 020	0
Årets anskaffning takfläktar	2 187 160	0
Omklassificering till byggnad	-24 504 088	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	2 187 160	13 469 722

Pågående nyanläggning avser övergång till mekanisk ventilation. Beräknad utgift uppgår till ca 10-12 Mkr och beräknas vara färdigt 2021. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.

**Not 13 Övriga fordringar**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	6 950 942	3 767 266
Skattekonto	19 361	3 347
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 970 303</b>	<b>3 770 613</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Sophämningskostnader	36 896	25 733
Försäkringspremier	203 952	192 841
Kabel-TV avgifter m.m.	24 936	24 827
Förvaltningsavtal	21 413	22 569
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	58 879	53 015
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>346 076</b>	<b>318 985</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handelsbanken	6 613 935	3 182 938
Nordea	16 758	17 958
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 630 693</b>	<b>3 200 896</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	90 018 345	71 761 596
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>90 018 345</b>	<b>71 761 596</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	94 050 000	94 050 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>94 050 000</b>	<b>94 050 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Nordea Hypotek AB	0,90	2021-02-12	7 115 000
Nordea Hypotek AB	0,60	2021-05-31	9 418 364
Nordea Hypotek AB	0,65	2023-08-16	11 960 106
SE-Banken Bolån	0,75	2022-08-28	13 991 125
SE-Banken Bolån	0,75	2022-08-28	12 733 750
Stadshypotek	0,91	2023-04-30	12 000 000
Stadshypotek	0,87	2024-06-30	12 000 000
Stadshypotek	0,88	2025-03-01	<u>10 800 000</u>
Summa			90 018 345
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-2 581 876
<b>Totalt</b>			<b>87 436 469</b>

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 77 108 965

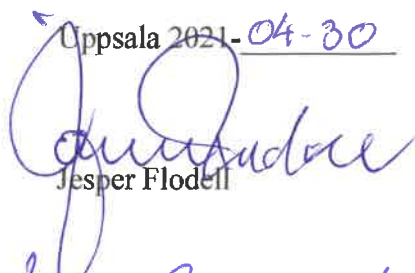
**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Uttagsskatt	217 585	216 176
Källskatt för arvoden och personallöner	24 923	21 164
Arbetsgivaravgift	27 762	24 708
Övriga kortfristiga skulder	42 823	40 763
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>313 093</b>	<b>302 811</b>


**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Semesterlöner	73 443	46 666
Arbetsgivaravgifter	23 076	14 662
Reparationskostnader	13 709	0
Kostnader för förvaltningsavtal	0	25 000
Arvode revision	27 500	24 000
Elavgifter	171 271	205 065
Uppvärmningskostnader	362 530	376 622
Sophämningskostnader	0	2 969
Förutbetalda hyror och avgifter	1 319 197	1 216 303
Upplupna räntekostnader	52 798	49 501
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 375	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>2 045 899</b>	<b>1 960 788</b>

Uppsala 2021-04-30



Jesper Flodell



Johan Haglund



Karin Sundstedt



Torbjörn Carlsson



Lennie Wahlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07 .



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

7/5 2021

*Eva A. Dverstorp*

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor