

Brf Östertull
Org nr 717600-2827

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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	16

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 20 maj 2021.

Styrelsens sammansättning:

Jesper Flodell	Ordförande	i tur att avgå
Johan Haglund	Vice ordförande	
Karin Sundstedt	Sekreterare	
Torbjörn Carlsson	Ledamot	i tur att avgå
Mats Johansson	Ledamot	
Lennie Wahlström	Ledamot	
Johanna Ejerhed	Ledamot	
Christer Larsson	Suppleant	i tur att avgå
Carl Vinlöf	Suppleant	i tur att avgå
Johan Rydman	Suppleant	i tur att avgå
Kristoffer Andersson Lind	Suppleant	i tur att avgå
Emilia Hamrin	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 Carl-Henrik Leverin.

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
Tele2
Bahnhof AB
Telia AB
3

Avtalstyp

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 787 396 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 047 853 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 205 747 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 kassaflödesanalys på sid 11. Det negativa kassaflödet beror på de investeringar föreningen gjort under året.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 022 842 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 205 747 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

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

➤ Injustering av monterade fläktar för mekanisk ventilation. Beräknas vara färdigt oktober 2022. Försenat p.g.a. pandemin.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och avslutas under nästa verksamhetsåret:

➤ Radonmätning

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
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 723 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 431 (428).

Under året har 28 (42) 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	723	669	651	651
Låneskuld kr/kvm	3 602	3 751	2 990	2 598
Likvida medel	12 184	13 582	6 968	4 709
Kassalikviditet i %	166,5	222,5	76,3	93,1
Soliditet i %	7,8	5,9	5,6	6,5
Överskott för underhåll kr/kvm	227	226	168	201
Nettoomsättning	17 966	16 859	16 453	16 348
Resultat efter finansiella poster	1 787	1 224	130	342
Årets resultat	1 787	1 224	130	342
Eget kapital	7 635	5 847	4 623	4 493
varav underhållsfond	3 023	2 214	1 331	1 552
Utfört underhåll	206	691	617	1 721

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.

e

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	2 213 855	1 845 175	1 224 269	5 847 299
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-691 013			
Balanseras i ny räkning			415 282	-1 224 269	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				1 787 396	1 787 396
Belopp vid årets utgång	564 000	3 022 842	2 260 457	1 787 396	7 634 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 260 457
Årets resultat	1 787 396
	<hr/>
Att disponera	4 047 853
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-205 747
Balanserat resultat	2 753 600
	<hr/>
Summa	4 047 853

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 966 018	16 859 494
Summa rörelseintäkter		17 966 018	16 859 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 331 174	-8 330 138
Periodiskt underhåll	4	-205 747	-691 013
Övriga externa kostnader	5	-382 344	-436 870
Personalkostnader och arvoden	6	-2 117 172	-1 947 974
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 464 916	-3 498 308
Summa rörelsekostnader		-15 501 353	-14 904 303
Rörelseresultat		2 464 665	1 955 191
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 583	6 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 852	-736 990
Summa finansiella poster		-677 269	-730 922
Resultat efter finansiella poster		1 787 396	1 224 269
Resultat före skatt		1 787 396	1 224 269
Årets resultat		1 787 396	1 224 269

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	79 408 588	82 711 563
Inventarier, verktyg och installationer	10	516 059	678 000
Pågående nyanläggning	11	5 220 883	2 187 160
Summa materiella anläggningstillgångar		85 145 530	85 576 723
Summa anläggningstillgångar		85 145 530	85 576 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		37 515	38 784
Övriga fordringar	12	4 707 770	6 970 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	352 390	346 076
Summa kortfristiga fordringar		5 097 675	7 355 163
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	7 505 273	6 630 693
Summa kassa och bank		7 505 273	6 630 693
Summa omsättningstillgångar		12 602 948	13 985 856
SUMMA TILLGÅNGAR		97 748 478	99 562 579

e

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 000	564 000
Fond för yttre underhåll		3 022 842	2 213 855
Summa bundet eget kapital		3 586 842	2 777 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 260 457	1 845 175
Årets resultat		1 787 396	1 224 269
Summa fritt eget kapital		4 047 853	3 069 444
Summa eget kapital		7 634 695	5 847 299
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		82 544 593	87 436 469
Summa långfristiga skulder		82 544 593	87 436 469
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 901 876	2 581 876
Leverantörsskulder		1 016 045	1 252 783
Skatteskulder		46 090	85 160
Övriga skulder	16	381 330	313 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 223 849	2 045 899
Summa kortfristiga skulder		7 569 190	6 278 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 748 478	99 562 579

e

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	1 787 396	1 224 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 464 916	3 498 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 252 312	4 722 577
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-10 799	-66 166
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-33 974	-2 572 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 207 539	2 083 801
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-3 033 723	-13 221 526
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-505 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 033 723	-13 727 077
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 571 876	18 256 749
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 571 876	18 256 749
Årets kassaflöde	-1 398 060	6 613 473
Likvida medel vid årets början	13 581 635	6 968 162
Likvida medel vid årets slut	12 183 575	13 581 635

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 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 34 år.
- markanläggningar sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 7 år.
- bredbandsnät och undercentral/radiatoranordningar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 2 år.
- tvättmaskiner sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår mellan 3-8 år.
- källardörrar sker enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 4 år.
- portar sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 25 år.
- tak, snörrasskydd sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 15 år.
- bil Berlingo samt gräsklippare sker enligt en 5-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 2 år.
- fönster sker enligt en 40-årig avskrivningsplan varav det återstår 38 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 1 459 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	15 186 048	14 057 097
Hysesintäkter lokaler	1 109 674	1 134 088
Hysesintäkter garage	203 930	204 180
Hysesintäkter p-platser	306 920	303 595
Elavgifter	1 012 290	1 026 528
Överlåtelseavgift	34 510	48 503
Pantförskrivningsavgift	27 539	33 415
Övriga intäkter	85 107	52 088
Summa nettoomsättning	17 966 018	16 859 494

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	68 068	52 960
Serviceavtal	56 805	77 166
Entreprenadstäd	421 500	418 000
Sotning och rengöring kanaler	0	55 194
Snörenhållning	18 409	0
Förbrukningsmaterial	51 993	50 169
Reparationer	1 524 562	942 288
Elavgifter	1 249 317	1 319 709
Uppvärmning	3 027 597	2 766 827
Vatten och avlopp	975 991	826 419
Sophämtning	516 936	421 197
Fastighetsförsäkringar	203 952	192 841
Kabel-TV, bredband m.m	257 021	273 431
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	576 924	568 573
Administrativ förvaltning enligt avtal	283 674	275 108
Övriga externa tjänster, drift	81 465	63 334
Studie- och fritidsverksamhet	4 160	7 327
Medlems- och föreningsavgifter	12 100	11 860
Övriga driftskostnader	700	7 735
Summa driftkostnader	9 331 174	8 330 138

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	51 800
Planerat underhåll fönster och dörrar	71 225	166 775
Planerat underhåll mark	0	15 544
Planerat underhåll lokaler	23 159	143 126
Planerat underhåll vatten och avlopp	25 040	0
Planerat underhåll övrig utrustning	86 323	313 768
Summa underhållskostnader	<u>205 747</u>	<u>691 013</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Leasing traktor & gymutrustning	278 134	251 263
Förbrukningsinventarier o dyl.	34 999	98 197
Kontorsmaterial och liknande	6 782	13 941
Telefon och porto	21 458	26 163
Konsultarvoden	10 958	15 896
Revisionsarvode extern revisor	30 000	31 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	13	410
Summa övriga externa kostnader	<u>382 344</u>	<u>436 870</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner till anställda	1 286 317	1 224 518
Styrelsearvoden	137 815	137 492
Arvode valberedning	4 084	2 008
Övriga arvoden	0	2 330
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	408 657	352 559
Uttagsskatt	270 375	217 585
Övriga personalkostnader	9 924	11 482
Summa personalkostnader och arvoden	<u>2 117 172</u>	<u>1 947 974</u>

Föreningen har anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 216 192	3 216 192
Avskrivning markanläggning	86 783	86 783
Avskrivning maskiner och inventarier	161 941	195 333
Summa av- och nedskrivningar	3 464 916	3 498 308

Not 8 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 583	6 068
Räntekostnader	-682 852	-736 990
Summa finansiella poster	-677 269	-730 922

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	128 752 714	104 248 626
Årets anskaffning	0	24 504 088
Ingående avskrivning på byggnader	-46 634 444	-43 418 252
Årets avskrivningar, byggnader	-3 216 192	-3 216 192
Bokförda värden byggnader	78 902 078	82 118 270
Mark	425 000	425 000
Markanläggningar	1 403 719	1 403 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 235 426	-1 148 643
Årets avskrivning markanläggningar	-86 783	-86 783
Utgående redovisat värde byggnader och mark	79 408 588	82 711 563
Taxeringsvärde byggnad	156 400 000	156 400 000
Taxeringsvärde mark	71 729 000	71 729 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 906 508	1 400 957
Årets anskaffning	0	505 551
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 228 508	-1 033 175
Årets avskrivning på inventarier	-161 941	-195 333
Utgående redovisat värde	516 059	678 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 187 160	13 469 722
Årets anskaffning fönsterrenovering etapp 2	0	3 840 346
Årets anskaffning fönsterrenovering etapp 3	0	7 194 020
Årets anskaffning takfläktar	3 033 723	2 187 160
Omklassificering till byggnad	0	-24 504 088
Utgående redovisat värde	5 220 883	2 187 160

Pågående nyanläggning avser övergång till mekanisk ventilation. Beräknad utgift uppgår till ca 10-12 Mkr och beräknas vara färdigt 2022. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 678 303	6 950 942
Skattekonto	25 115	19 361
Momsfordringar	4 352	0
Summa övriga fordringar	4 707 770	6 970 303

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Premie Fora	3 640	0
Sophämningskostnader	37 290	36 896
Försäkringspremier	218 525	203 952
Kabel-TV avgifter m.m.	25 558	24 936
Förvaltningsavtal	21 777	21 413
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	45 600	58 879
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	352 390	346 076

Not 14 Kassa och bank

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Handelsbanken	7 489 715	6 613 935
Nordea	15 558	16 758
Summa kassa och bank	7 505 273	6 630 693

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	86 446 469	90 018 345
Summa skulder till kreditinstitut	86 446 469	90 018 345
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	94 050 000	94 050 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 050 000	94 050 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Nordea Hypotek AB	0,61	2023-05-17	8 698 364
Nordea Hypotek AB	0,65	2023-08-16	11 605 730
Nordea Hypotek AB	0,63	2024-01-17	6 525 000
SE-Banken Bolån	0,75	2022-08-28	13 491 125
SE-Banken Bolån	0,75	2022-08-28	12 316 250
Stadshypotek	0,91	2023-04-30	11 775 000
Stadshypotek	0,87	2024-06-30	11 775 000
Stadshypotek	0,88	2025-03-01	<u>10 260 000</u>
Summa			86 446 469
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-3 901 876</u>
Totalt			82 544 593

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 66 937 089

Not 16 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Uttagsskatt	270 375	217 585
Källskatt för arvoden och personallöner	28 874	24 923
Arbetsgivaravgift	31 716	27 762
Övriga kortfristiga skulder	50 365	42 823
Summa övriga skulder	381 330	313 093

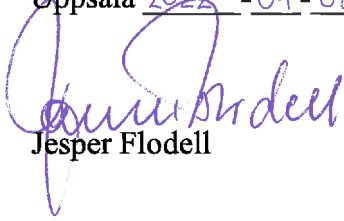
e

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Semesterlöner	62 300	73 443
Arbetsgivaravgifter	21 665	23 076
Reparationskostnader	9 188	13 709
Arvode revision	28 750	27 500
Elavgifter	212 657	171 271
Uppvärmningskostnader	480 992	362 530
Förutbetalda hyror och avgifter	1 360 560	1 319 197
Upplupna räntekostnader	47 737	52 798
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	2 375
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>2 223 849</u>	<u>2 045 899</u>

e

Uppsala 2022 - 04 - 08



Jesper Flodell



Johan Haglund



Karin Sundstedt



Torbjörn Carlsson



Mats Johansson



Lennie Wahlström



Johanna Ejerhed

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 13.



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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
- 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 2021 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 revisionsred 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 2022-04-13



Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor