



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Torbjörn Bäcklund	Ordförande
Tord Gårdhagen	Ledamot
Inger Jansson	Ledamot
Bengt Larsson	Ledamot
Jan Nordqvist	Ledamot

Roger Rask	Suppleant
Pär Anders Mikael Samuelsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lars Karlsson	Ordinarie Extern	Edlings Revisionsbyrå
---------------	------------------	-----------------------

### Valberedning

Jan Hamrén  
Laila Kerovirta

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färgaren 3	2007	Hudiksvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.

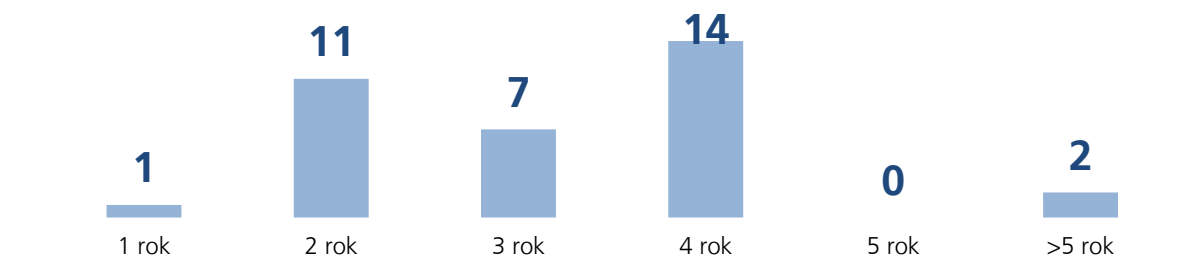
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 850 m<sup>2</sup>, varav 3 251 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 599 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
EnergiAutomatik	94 m <sup>2</sup>	2024
SVT Gävle-Dala	120 m <sup>2</sup>	2026

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Omfogning rörelsefogar	2023
Underhåll av takbeläggning	2023
Utredning avlopp	2023
Utredning vattenläckage in till källare från plattan	2023
Renovering 1 st Gästrum -Ytskikt	2023
Förbättra belysning kring husen	2024

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Arkaden
Städning	Nordstäd
TV	Publika kanaler, via TV-antenn
Parkering	Aimo park
Hissar	Kone
Fastighetservice	Erik Marsch
Snöröjning	HälsingeSchakt
Brandlarmsövervakning	Securitas

### **Hållbarhetsinformation**

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 15 % kvinnor och 85 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### **Föreningens ekonomi**

Vi har vid årsskiftet omsatt ett lån på 9.250.000 kr med 2,00% ränta. Det lånet flyttade vi från Handelsbanken till Nordea. Vi splittade lånet i två delar och låste dessa på två respektive tre år. Räntan på dessa två delar är 4,25% respektive 4,37% vilket innebär en väsentlig kostnadshöjning på räntorna.

Vi räknar med högre kostnader för energi, tjänster och material under kommande år 2023 jämfört med 2022.

Vi har under året gjort planenlig amortering på 125.000 kr per kvartal samt att vi vid årsskiftet gjorde en extra amortering på 500.000 kr. Totalt blir det en amortering på 1.000.000 kr för året.

För kommande år 2023 planerar vi för en amortering kvartalsvis med 125.000 kr motsvarande totalt 500.000 kr.

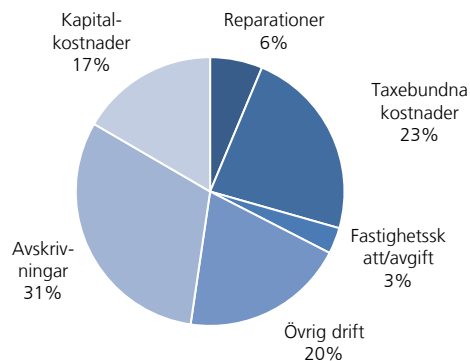
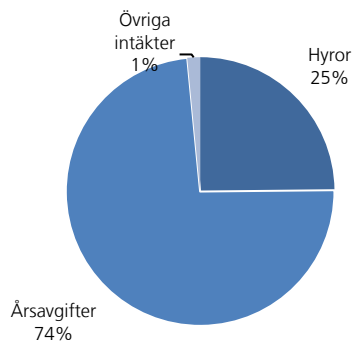
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 076 160</b>	<b>2 001 360</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 073 769	3 088 275
Finansiella intäkter	4 825	475
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 946
Ökning av kortfristiga skulder	108 942	0
	<b>3 187 535</b>	<b>3 115 696</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 528 850	1 446 337
Finansiella kostnader	486 099	527 769
Ökning av kortfristiga fordringar	25 845	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 790
	<b>3 040 794</b>	<b>3 040 896</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 222 901</b>	<b>2 076 160</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>146 741</b>	<b>74 800</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar och underhåll som gjorts under 2022.

- \* Målning av korridorer källarplan.
- \* Förbättring av brandlarmssystemet.
- \* Utbyte av samtliga brandvarnare i huset inklusive lägenheterna
- \* Stampolning
- \* Reparation av skada på avlopp. (Försäkringsskada)
- \* Inköp av utrustning för digitala möten.
- \* Rörelsedetektorer för belysning garage

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	701	691	691	696
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	149	158	132	129
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 679	8 855	9 160	9 538
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	35	32	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	66	58	64
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	19	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	110	112	116
Soliditet (%)	65	64	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	159	210	59	44
Nettoomsättning (tkr)	3 064	3 067	3 055	3 079

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 251 m<sup>2</sup> bostäder och 1 599 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 386 000	0	0	45 386 000
Upplåtelseavgifter	5 941 000	0	0	5 941 000
Fond för yttre underhåll	1 217 091	123 339	0	1 093 752
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 544 091</b>	<b>123 339</b>	<b>0</b>	<b>52 420 752</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-118 172	-123 339	209 662	-204 495
Årets resultat	158 663	158 663	-209 662	209 662
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>40 491</b>	<b>35 324</b>	<b>0</b>	<b>5 167</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 584 582</b>	<b>158 663</b>	<b>0</b>	<b>52 425 919</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	158 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 339
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>40 491</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>40 491</b>
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 064 233	3 066 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 536	21 773
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 073 769</b>	<b>3 088 275</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 310 742	-1 283 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 108	-163 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-904 982	-904 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 433 832</b>	<b>-2 351 319</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>639 937</b>	<b>736 956</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 825	475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 099	-527 769
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-481 274</b>	<b>-527 294</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>158 663</b>	<b>209 662</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>158 663</b>	<b>209 662</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,12	79 014 506	79 919 488
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 014 506</b>	<b>79 919 488</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>79 014 506</b>	<b>79 919 488</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 311	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 135 631	2 022 254
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 154 942</b>	<b>2 022 254</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		100 510	60 611
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>100 510</b>	<b>60 611</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 255 452</b>	<b>2 082 866</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 269 958</b>	<b>82 002 354</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 217 091	1 093 752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 544 091</b>	<b>52 420 752</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-118 172	-204 495
Årets resultat		158 663	209 662
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>40 491</b>	<b>5 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 584 582</b>	<b>52 425 919</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 500 000	18 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		256 891	190 110
Skatteskulder		9 591	1 080
Övriga skulder		72 692	64 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	346 202	320 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 185 376</b>	<b>11 076 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 269 958</b>	<b>82 002 354</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år -5 år	20 år -5 år
Garage/parkering	Fullt avskriven	5 år
Garageport	5 år	5 år
Markinventarier	Fullt avskriven	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 262 959	2 262 959
Hyror lokaler	228 539	241 931
Hyror garage/parkering moms	12 952	5 952
Hyror parkering moms	125 842	126 287
Hyror garage moms	144 260	130 580
Hyror parkering	5 456	2 976
Hyror garage	225 300	231 050
Hyror förråd	21 300	21 650
Elintäkter	250	1 200
Övriga debiterade avgifter	0	6 515
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Gästlägenhet	29 800	35 319
Öresutjämning	88	84
	<b>3 064 233</b>	<b>3 066 502</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	9 536	21 773
		<b>9 536</b>	<b>21 773</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	2 985	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 783	9 207
	Snöröjning/sandning	71 092	34 846
	Städning entreprenad	69 606	63 372
	Städning enligt beställning	7 008	12 824
	Mattvätt/Hyrmattor	9 873	8 567
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 335
	Hissbesiktning	2 447	2 944
	Bevakning	7 183	0
	Gemensamma utrymmen	11 587	29 857
	Garage/parkering	113	45 000
	Sophantering	0	1 075
	Gård	6 417	0
	Serviceavtal	16 011	7 206
	Förbrukningsmateriel	20 827	14 800
	Teleport/hissanläggning	1 234	4 946
	Brandskydd	48 138	2 669
	Fordon	650	0
		<b>281 955</b>	<b>267 648</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 418	3 508
	Tvättstuga	3 834	10 101
	Entré/trapphus	37 500	72 436
	Lås	941	16 933
	Installationer	0	3 840
	VVS	78 437	0
	Ventilation	5 625	40 161
	Elinstallationer	10 341	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 137	26 238
	Hiss	10 541	34 490
	Tak	0	12 638
	Mark/gård/utemiljö	4 556	0
	Garage/parkering	0	2 583
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 993
		<b>183 330</b>	<b>231 921</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	198 351	166 886
	Värme	318 065	318 531
	Vatten	102 076	88 243
	Sophämtning/renhållning	57 268	53 908
		<b>675 760</b>	<b>627 568</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 332	30 586
	Bredband	46 200	47 245
		<b>77 532</b>	<b>77 831</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 165</b>	<b>78 332</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 310 742</b>	<b>1 283 300</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 254	0
	Medlemsinformation	0	400
	Tele- och datakommunikation	890	2 700
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 700	19 913
	Föreningskostnader	8 777	37 605
	Styrelseomkostnader	3 950	0
	Fritids- och trivselkostnader	27 361	7 380
	Studieverksamhet	7 494	5 000
	Förvaltningsarvode	61 807	60 468
	Administration	19 690	9 897
	Korttidsinventarier	3	7 790
	Konsultarvode	55 812	6 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		<b>218 108</b>	<b>163 036</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	888 892	888 892
	Förbättringar	13 070	13 070
	Markanläggning	3 021	3 021
		<b>904 982</b>	<b>904 982</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	88 318 877	88 318 877
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 318 877</b>	<b>88 318 877</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 399 389	-7 494 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-904 982	-904 982
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 304 371</b>	<b>-8 399 389</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>79 014 506</b>	<b>79 919 488</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 466 000	3 466 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 776 000	34 989 000
	Taxeringsvärde mark	6 924 000	6 124 000
		<b>51 700 000</b>	<b>41 113 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 800 000	38 000 000
	Lokaler	3 900 000	3 113 000
		<b>51 700 000</b>	<b>41 113 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 534	37 534
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 534</b>	<b>37 534</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 534	-37 534
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 534</b>	<b>-37 534</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	12 226	6 706
	Klientmedel hos SBC	1 068 310	1 428 135
	Fordringar kreditfakturor	1 014	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 081	587 413
		<b>2 135 631</b>	<b>2 022 254</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 093 752	970 413
	Reservering enligt stadgar	123 339	123 339
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 217 091</b>	<b>1 093 752</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,550 %	9 000 000	9 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	2,000 %	0	10 000 000	Löst
	Handelsbanken	1,470 %	9 750 000	10 000 000	2026-12-30
	Nordea	4,250 %	4 750 000	0	2024-12-18
	Nordea	4,370 %	4 500 000	0	2025-12-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 000 000</b>	<b>29 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 500 000	-10 500 000	
			<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	38 073 000	38 073 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	48 245	56 583
	Avgifter och hyror	279 877	264 278
	VVS	18 080	0
		<b>346 202</b>	<b>320 861</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Hudiksvall den 25/5 2023



Torbjörn Bäcklund  
Ordförande



Tord Gårdhagen  
Ledamot



Inger Jansson  
Ledamot



Bengt Larsson  
Ledamot



Jan Nordqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2023



Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västertull i Hudiksvall  
Org.nr. 769611-3757

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall för år 2022.

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 2022 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 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 Västertull i Hudiksvall för år 2022 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 revisionsred 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 revisions sed 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.

Hudiksvall, den 25 maj 2023



Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)