

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

✓

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färgaren 3	2007	Hudiksvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 3 250 kvm och 2 lokaler om 214 kvm. Byggnadernas totalyta är 4850 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Torbjörn Bäcklund	Ordförande
Bengt Larsson	Styrelseledamot
Inger Christina Jansson	Styrelseledamot
Jan Nordqvist	Styrelseledamot
Tord Bertil Ingvar Gårdhagen	Styrelseledamot
Lars Roger Rask	Suppleant
Mats Friberg	Suppleant

### Valberedning

Åke Olsson, Anette Sandh

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Lars Karlsson    Auktoriserad revisor    Edlings Revisionsbyrå

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Omfogning rörelsefogar på södervägg.
    - Underhåll av takbeläggning
    - Utredning och åtgärder avlopp
    - Utredning och åtgärder vattenläckage in till källare från plattan
    - Renovering gästrum - Ytskikt väggar
    - Plåtskoning av rökluckor

### Planerade underhåll

- 2024**
- Utredning och åtgärder avlopp
  - Förbättra belysning kring huset
  - Måla linjemarkeringar på P-platser
  - Uppgradering av befintligt låssystem
  - Utbyte av några motorvärmarruttag
  - OVK för lokaler

### Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Arkaden
Städning	RENTAV Städ och Miljövård
Parkering	Aimo park
Hissar	Kone
Fastighetsservice	Erik Marsch
Snöröjning och sandning	HälsingeSchakt
Brandlarmsövervakning	Securitas
TV	Publika kanaler, via TV antenn

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet drivs av 100% förnybar energi.

Föreningen har bra utrymme i källarplan för sophantering och källsortering

Föreningen har två affärslokaler som är uthyrda sedan flera år tillbaka till SVT respektive Energi Automatik AB.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade

För vår säkerhet är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi skall agera vid brand

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 5%

Vid årsskiftet 23/24 omsatte vi ett lån på 9.000.000 kr med 1,55% ränta. Det flyttades efter förhandling från Handelsbanken till Nordea och låstes på två år till en ränta på 3,64%.

Vi fick också avisering om att avgifterna för fjärrvärme skulle höjas med ca 30% från årsskiftet 23/24.

Vi räknar med generellt högre kostnader för tjänster och material kommande år

Under 2023 har vi gjort planerlig amortering med 125.000kr per kvartal vilket ger totalt 500.000kr för året. Vi planerar att göra samma nivå på amortering under 2024.

För att mera långsiktigt planera föreningens ekonomi så upprättar vi i samband med årsbudgeten även en översiktlig 5-års budget .

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 4,4% 2024-02-01.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 50 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 151 744	3 064 233	3 066 502	3 055 292
Resultat efter fin. poster	-386 807	158 663	209 662	59 314
Soliditet (%)	65	65	64	63
Yttre fond	1 897 731	1 217 091	1 093 752	970 413
Taxeringsvärde	51 700 000	51 700 000	41 113 000	41 113 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	722	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 459	8 679	8 855	9 160
Skuldsättning per kvm	5 670	5 882	6 030	6 238
Sparande per kvm	179	223	232	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	42	35	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	67	66	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	18	19
Energikostnad per kvm	157	130	119	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	-	-	-
Räntekänslighet	11,71	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning om negativt resultat

Årets förlust beror främst på genomförda planerade underhåll, samt ökade räntekostnader på ett omsatt lån. Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 386 000	-	-	45 386 000
Upplåtelseavgifter	5 941 000	-	-	5 941 000
Fond, yttre underhåll	1 217 091	-	680 640	1 897 731
Balanserat resultat	-118 172	158 663	-680 640	-640 149
Årets resultat	158 663	-158 663	-386 807	-386 807
<b>Eget kapital</b>	<b>52 584 582</b>	<b>0</b>	<b>-386 807</b>	<b>52 197 775</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	40 491
Årets resultat	-386 807
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-680 640
<b>Totalt</b>	<b>-1 026 956</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	347 506
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-679 450</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.





## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 151 744	3 064 233
Övriga rörelseintäkter	3	9 337	9 536
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 161 081</b>	<b>3 073 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 826 141	-1 310 742
Övriga externa kostnader	9	-181 037	-218 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 931	-904 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 910 109</b>	<b>-2 433 832</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>250 972</b>	<b>639 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 967	4 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-675 203	-486 099
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-635 236</b>	<b>-481 274</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-384 265</b>	<b>158 663</b>
<b>Skatt</b>		<b>-2 542</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-386 807</b>	<b>158 663</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	78 057 947	78 957 865
Markanläggningar	12	53 628	56 640
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 111 575</b>	<b>79 014 506</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 111 575</b>	<b>79 014 506</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 062	19 311
Övriga fordringar	14	827 495	2 135 631
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>856 557</b>	<b>2 154 942</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 395 315	100 510
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 395 315</b>	<b>100 510</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 251 872</b>	<b>2 255 452</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 363 447</b>	<b>81 269 958</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll		1 897 731	1 217 091
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 224 731</b>	<b>52 544 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-640 149	-118 172
Årets resultat		-386 807	158 663
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 026 956</b>	<b>40 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 197 775</b>	<b>52 584 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 250 000	18 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 250 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 250 000	9 500 000
Leverantörsskulder		285 841	256 891
Skatteskulder		16 700	9 591
Övriga kortfristiga skulder		53 259	72 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	309 872	346 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 915 672</b>	<b>10 185 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 363 447</b>	<b>81 269 958</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>250 972</b>	<b>639 937</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	902 931	904 982
	<b>1 153 902</b>	<b>1 544 919</b>
Erhållen ränta	27 625	4 825
Erlagd ränta	-696 692	-494 437
Betald inkomstskatt	-2 542	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>482 293</b>	<b>1 055 307</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 461	-25 845
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 785	117 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>459 617</b>	<b>1 146 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-40 383</b>	<b>146 741</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 222 901</b>	<b>2 076 160</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 182 518</b>	<b>2 222 901</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	3,33 %
Byggnad	1,05 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 347 830	2 262 959
Hysesintäkter lokaler	232 681	228 539
Hysesintäkter garage	235 200	225 300
Hysesintäkter garage, moms	144 492	157 212
Hysesintäkter p-plats	3 704	5 456
Hysesintäkter p-plats, moms	131 771	125 842
Hysesintäkter förråd	21 000	21 300
El	0	250
Parkering	3 150	0
Övernattnings-/gästlägenhet	21 600	29 800
Dröjsmålsränta	291	0
Pantsättningsavgift	0	7 487
Vidarefakturerade kostnader	700	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	9 324	0
Öres- och kronutjämning	0	88
<b>Summa</b>	<b>3 151 744</b>	<b>3 064 233</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	246	9 536
Försäkringsersättning	9 091	0
<b>Summa</b>	<b>9 337</b>	<b>9 536</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 985
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 019	6 783
Larm och bevakning	3 924	0
Städning enligt avtal	74 927	69 606
Städning utöver avtal	0	7 008
Hissbesiktning	0	2 447
Brandskydd	4 516	48 138
Bevakning	1 357	7 183
Gårdkostnader	5 241	6 417
Gemensamma utrymmen	19 807	12 934
Snöröjning/sandning	103 491	71 092
Serviceavtal	7 578	16 011
Mattvätt/Hyrmattor	11 009	9 873
Fordon	0	650
Förbrukningsmaterial	21 898	20 827
<b>Summa</b>	<b>264 767</b>	<b>281 955</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Försäkringsärende	83 581	0
Installationer	13 243	0
Bostadsrättslägenheter	3 855	0
Tvättstuga	0	3 834
Trapphus/port/entr	390	37 500
Dörrar och lås/porttele	51 151	941
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 418
VVS	11 470	78 437
Värmeanläggning/undercentral	1 875	0
Ventilation	11 725	5 625
Elinstallationer	0	10 341
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	30 137
Hissar	18 934	10 541
Fönster	8 750	0
Mark/gård/utemiljö	4 258	4 556
Garage/parkering	5 169	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 750	0
<b>Summa</b>	<b>224 151</b>	<b>183 330</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	42 509	0
Tak	26 717	0
Fasader	31 563	0
Mark/gård/utemiljö	246 717	0
<b>Summa</b>	<b>347 506</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Ei	243 960	198 351
Uppvärmning	393 247	318 065
Vatten	121 868	102 076
Sophämtning/renhållning	52 938	57 268
<b>Summa</b>	<b>812 013</b>	<b>675 760</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 890	31 332
Bredband	46 200	46 200
Fastighetsskatt	94 615	92 165
<b>Summa</b>	<b>177 705</b>	<b>169 697</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	0	3 254
Tele- och datakommunikation	1 199	890
Juridiska åtgärder	9 063	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	24 225	23 700
Styrelseomkostnader	0	3 950
Fritids och trivselkostnader	6 229	27 361
Föreningskostnader	18 545	8 777
Studieverksamhet	0	7 494
Förvaltningsarvode enl avtal	67 959	61 807
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	0	3
Administration	30 096	19 690
Konsultkostnader	17 563	55 812
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
<b>Summa</b>	<b>181 037</b>	<b>218 108</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader fastighetslån	675 144	485 201
Dröjsmålsränta	59	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	887
Övriga räntekostnader	0	11
<b>Summa</b>	<b>675 203</b>	<b>486 099</b>



**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	88 222 748	88 222 748
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>88 222 748</b>	<b>88 222 748</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 264 883	-8 362 921
Årets avskrivning	-899 919	-901 961
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 164 801</b>	<b>-9 264 883</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 466 000</i>	<i>3 466 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 776 000	44 776 000
Taxeringsvärde mark	6 924 000	6 924 000
<b>Summa</b>	<b>51 700 000</b>	<b>51 700 000</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	90 625	90 625
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>90 625</b>	<b>90 625</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33 985	-30 964
Årets avskrivning	-3 012	-3 021
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-36 997</b>	<b>-33 985</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>53 628</b>	<b>56 640</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 534	37 534
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 534</b>	<b>37 534</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 534	-37 534
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-37 534</b>	<b>-37 534</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 994	12 226
Momsavräkning	12 956	0
Klientmedel	0	1 068 310
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	1 014
Upplupna ränteintäkter	12 342	0
Transaktionskonto	336 553	0
Borgo räntekonto	450 650	1 054 081
<b>Summa</b>	<b>827 495</b>	<b>2 135 631</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-12-17	3,64 %	9 000 000	
Handelsbanken	2026-12-30	1,47 %	9 750 000	9 750 000
Nordea	2024-12-18	4,25 %	4 250 000	4 750 000
Nordea	2025-12-17	4,37 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	Löst	-		9 000 000
<b>Summa</b>			<b>27 500 000</b>	<b>28 000 000</b>
Varav kortfristig del			<b>4 250 000</b>	<b>9 500 000</b>

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	18 080
Uppl kostn räntor	26 756	48 245
Förutbet hyror/avgifter	283 116	279 877
<b>Summa</b>	<b>309 872</b>	<b>346 202</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 073 000	38 073 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

Hudiksvall 2024-03-29

Ort och datum

Torbjörn Bäcklund

Torbjörn Bäcklund  
Ordförande

Bengt Larsson

Bengt Larsson  
Styrelseledamot

Inger Christina Jansson

Inger Christina Jansson  
Styrelseledamot

Jan Nordqvist

Jan Nordqvist  
Styrelseledamot

Tord Bertil Ingvar Gårdhagen

Tord Bertil Ingvar Gårdhagen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03

Lars Karlsson

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västertull i Hudiksvall för år 2023 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 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 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:

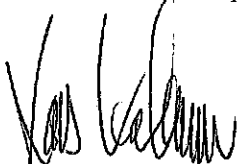
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 3 april 2024



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor FAR