



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Per Erik Frick	Ledamot
Hariett Granberg	Ledamot
Tord Gårdhagen	Ledamot
Jan Hamrén	Ledamot
Per Ivar Molin	Ledamot

Gudrun Grunnesjö	Suppleant
Sune Sand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Gun Mellgren
Lennart Swedh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07. Poströstning p g a pandemin.

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.

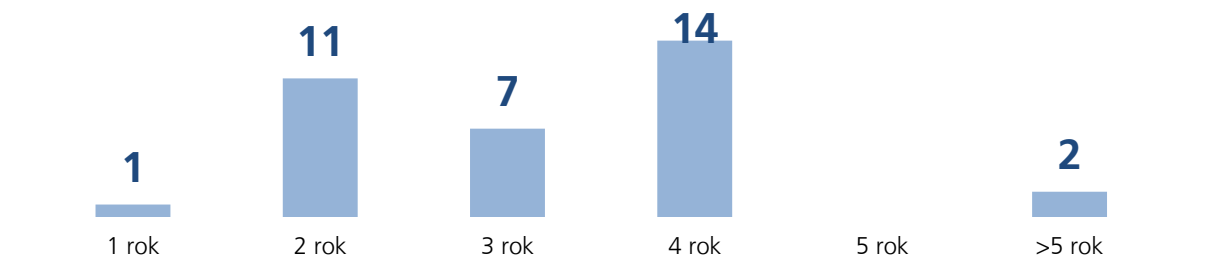
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 809 m², varav 3 275 m² utgör lägenhetsyta och 1 534 m² 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 ²	2020
SVT Gävle-Dala	120 m ²	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK alla lägenheter	2021	
Rengöring av tak	2021	
Uppgradering av trädgård	2021	
Maskinpark tvättstugor	2022	
Yttre målning	2022	
Målning av trapphus	2023	
omfogning rörelsefogar	2023	ålderdom

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Arkaden
Städning	Nordstäd
TV	Boxer
Parkering	Aimo park
Hissar	Kone
Fastighetservice	Erik Marsch

Föreningens ekonomi

Lån hos Handelsbanken 2020-12-31:

1 000 000 kr med 3 mån ränta f n 1,45 %. Amortering av detta lån på totalt 1 000 000kr har skett under året.

9 000 000 kr med 1,55 % ränta till 2023-12-30

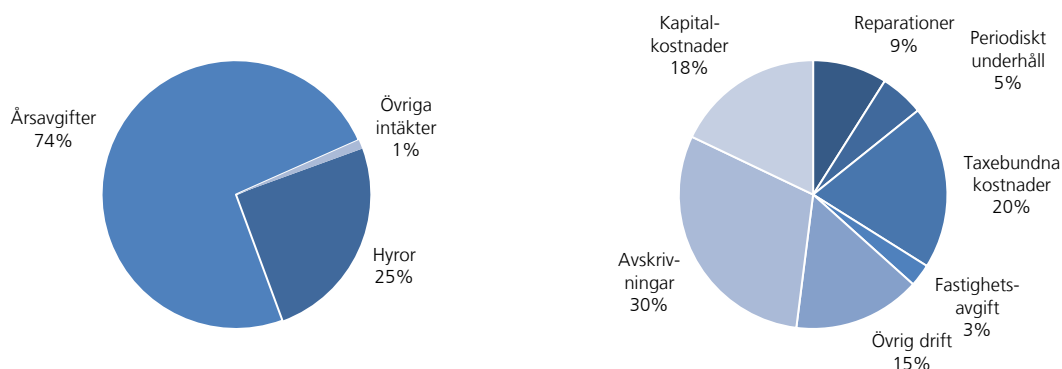
10 000 000 kr med 1,74 % ränta till 2021-12-31

10 000 000 kr med 2,00 % ränta till 2022-12-31

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 061 276	1 341 829
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 058 923	3 085 449
Finansiella intäkter	271	221
	3 059 194	3 085 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 557 632	1 580 257
Finansiella kostnader	537 266	556 828
Ökning av kortfristiga fordringar	11 584	7 082
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	12 629	222 056
	3 119 111	2 366 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 001 360	2 061 276
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-59 916	719 447

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av två ventilationsfläktar
Montering av nya takluckor
Installation av felsökningssystem till hissarna
Energideklaration
Ny bredbandsleverantör: Arkaden

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	696	707	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	944	936	925	917
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 231	9 538	9 691	9 847
Elkostnad/m ² totalyta	32	42	45	36
Värmekostnad/m ² totalyta	58	64	116	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	116	213	218
Soliditet (%)	63	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	59	44	-136	230
Nettoomsättning (tkr)	3 055	3 079	3 007	3 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 275 m² bostäder och 1 534 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 386 000	0	0	45 386 000
Upplåtelseavgifter	5 941 000	0	0	5 941 000
Fond för yttre underhåll	970 413	123 339	0	847 074
S:a bundet eget kapital	52 297 413	123 339	0	52 174 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-140 470	-123 339	43 604	-60 735
Årets resultat	59 314	59 314	-43 604	43 604
S:a ansamlad förlust	-81 156	-64 025	0	-17 131
S:a eget kapital	52 216 257	59 314	0	52 156 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 314
balanserat resultat före reservering till fond	-17 131
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 339
summa balanserat resultat	-81 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-81 156
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 055 292	3 079 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 631	6 366
Summa rörelseintäkter		3 058 923	3 085 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 425 906	-1 426 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 134	-152 976
Personalkostnader	Not 6	-592	-370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-904 982	-904 982
Summa rörelsekostnader		-2 462 614	-2 485 239
RÖRELSERESULTAT		596 309	600 210
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		271	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 266	-556 828
Summa finansiella poster		-536 995	-556 607
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		59 314	43 604
ÅRETS RESULTAT		59 314	43 604

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	80 824 470	81 729 452
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 824 470	81 729 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 824 470	81 729 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 750
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 834 101	1 916 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	17 438	0
Summa kortfristiga fordringar		1 851 539	1 920 049
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		183 473	163 295
Summa kassa och bank		183 473	163 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 035 012	2 083 344
SUMMA TILLGÅNGAR		82 859 482	83 812 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	970 413	847 074
Summa bundet eget kapital		52 297 413	52 174 074
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-140 470	-60 735
Årets resultat		59 314	43 604
Summa fritt eget kapital		-81 156	-17 131
SUMMA EGET KAPITAL		52 216 257	52 156 943
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		147 733	258 546
Skatteskulder		22 160	46 297
Övriga skulder		49 058	49 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	424 274	301 368
Summa kortfristiga skulder		1 643 225	2 655 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 859 482	83 812 796

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år -5 år	20 år -5 år
Garage/parkering	5 år	5 år
Garageport	5 år	5 år
Markinventarier	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 262 959	2 262 959
Hyror lokaler	202 104	200 373
Hyror garage/parkering moms	5 400	5 400
Hyror parkering moms	132 213	121 863
Hyror garage moms	122 000	147 000
Hyror parkering	40 200	40 200
Hyror garage	239 500	226 950
Hyror förråd	21 000	20 250
Elintäkter	1 200	1 200
Serviceavgifter	0	1 600
Gemensamhetslokal	0	1 000
Parkering	2 950	7 550
Övriga debiterade avgifter	3 479	600
Gästlägenhet	22 200	31 800
Fakturerade kostnader	0	10 260
Öresutjämning	87	78
	3 055 292	3 079 083

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 250	0
Övriga intäkter	2 381	6 366
	3 631	6 366

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	68 522
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 282
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 261	0
	Snöröjning/sandning	15 202	44 941
	Städning entreprenad	64 404	60 731
	Städning enligt beställning	3 048	6 022
	Mattvätt/Hyrmattor	8 522	4 769
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 438
	Hissbesiktning	2 231	0
	Myndighetstillsyn	9 788	2 500
	Gemensamma utrymmen	3 173	14 543
	Garage/parkering	67 500	90 000
	Gård	2 287	9 487
	Serviceavtal	6 306	6 213
	Förbrukningsmateriel	48 486	22 434
	Teleport/hissanläggning	4 946	4 873
	Brandskydd	26 490	0
	Fordon	0	4 059
		278 644	345 814
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 686	3 000
	Lokaler	2 805	0
	Gemensamma utrymmen	0	34 372
	Tvättstuga	13 631	9 547
	Lås	19 142	4 842
	Installationer	22 440	0
	VVS	9 250	0
	Värmeanläggning/undercentral	15 239	39 875
	Ventilation	20 866	1 563
	Elinstallationer	13 652	17 459
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 013	0
	Hiss	97 842	39 190
	Tak	7 706	0
	Mark/gård/utemiljö	11 368	0
	Garage/parkering	1 250	4 089
		268 890	153 936
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	31 195	0
	Gemensamma utrymmen	0	25 625
	Lås	279	0
	Ventilation	71 250	51 338
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	7 984
	Hiss	35 000	0
	Tak	0	52 800
	Garage/parkering	19 321	0
		157 045	137 747
	Taxebundna kostnader		
	El	154 030	204 218
	Värme	280 448	308 792
	Vatten	92 149	92 419
	Sophämtning/renhållning	63 261	53 707
	Grovsopor	0	12 050
		589 888	671 186

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 315	29 158
	Bredband	17 580	3 120
		48 895	32 278
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 544	85 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 425 906	1 426 911
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	613
	Medlemsinformation	3 983	0
	Tele- och datakommunikation	-2 166	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	20 156	22 838
	Föreningskostnader	13 086	3 567
	Styrelseomkostnader	4 375	4 401
	Förvaltningsarvode	59 180	58 280
	Administration	5 130	5 070
	Korttidsinventarier	6 834	44 880
	Konsultarvode	14 713	2 629
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
	OBS konto	0	632
		131 134	152 976
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	592	370
		592	370
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	888 892	888 892
	Förbättringar	13 070	13 070
	Markanläggning	3 021	3 021
		904 982	904 982

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 318 877	88 318 877
	Utgående anskaffningsvärde	88 318 877	88 318 877
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 589 424	-5 684 442
	Årets avskrivningar enligt plan	-904 982	-904 982
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 494 407	-6 589 424
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 824 470	81 729 452
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 466 000	3 466 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 989 000	34 989 000
	Taxeringsvärde mark	6 124 000	6 124 000
		41 113 000	41 113 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	38 000 000
	Lokaler	3 113 000	3 113 000
		41 113 000	41 113 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 534	37 534
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 534	37 534
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 534	-37 534
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 534	-37 534
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	16 214	18 318
	Klientmedel hos SBC	1 817 887	1 897 981
		1 834 101	1 916 299
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Q park intäkt kvartal 4	17 438	0
		17 438	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	847 074	1 065 828
	Reservering enligt stadgar	123 339	123 339
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-342 093
	Vid årets slut	970 413	847 074

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	Handelsbanken	1,350 %	1 000 000	2 000 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,550 %	9 000 000	9 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	2,000 %	10 000 000	10 000 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,740 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		30 000 000	31 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-2 000 000	
			29 000 000	29 000 000	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 073 000	38 073 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	85 583	62 333
	Avgifter och hyror	316 191	239 035
	Hyra garage	22 500	0
		424 274	301 368

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rengöring av taken

Uppgradering av trädgården

Möblering av Relaxrummet

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HUDIKSVALL den 18 / 3 2021



Per Erik Frick
Ledamot



Hariett Granberg
Ledamot



Tord Gårdhagen
Ledamot

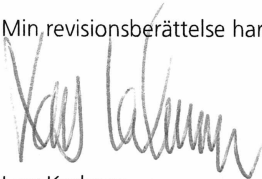


Jan Hamrén
Ledamot



Per Ivar Molin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021



Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor Lars Karlsson

Ledamot av FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall, org. nr. 769611-3757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 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 Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Hudiksvall 18 mars 2021



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se