



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Västertull i Hudiksvall





# 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 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. 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.

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). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

## 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.
- 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.
- 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

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Torbjörn Bäcklund | Ordförande |
| Tord Gårdhagen    | Ledamot    |
| Jan Hamrén        | Ledamot    |
| Inger Jansson     | Ledamot    |
| Jan Nordqvist     | Ledamot    |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Anna Gudrun Grunnesjö | Suppleant |
| Lars Roger Rask       | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Gun Mellgren  
Lennart Swedh

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

### 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.

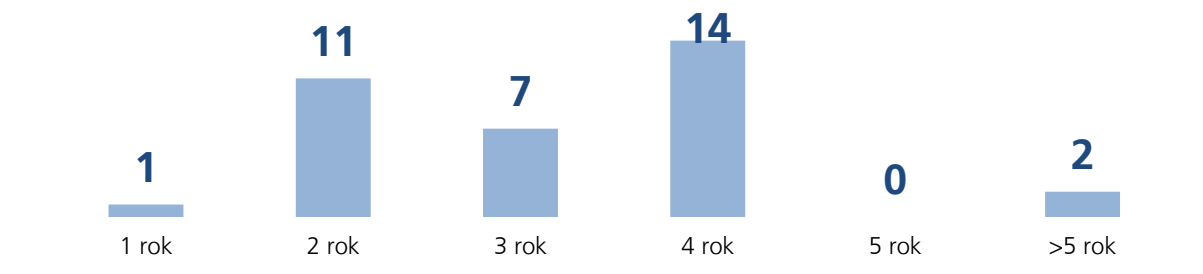
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 809 m<sup>2</sup>, varav 3 275 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 534 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>  | 2023   |
| SVT Gävle-Dala         | 120 m <sup>2</sup> | 2024   |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll                             | År   |
|--|------|
| Målning av korridorer från garage till hus 3st | 2022 |
| Omfogning rörelsefogar                         | 2022 |
| Förbättra belysning kring husen                | 2022 |
| Uppgradering innergård                         | 2023 |
| Maskinpark tvättstugor                         | 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         | Maser Frakt                    |

## Hållbarhetsinformation

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.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

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 29 % kvinnor och 71 % 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

Lån hos Handelsbanken 2021-12-31

10.000.000 kr med 2,00% ränta till 2022-12-30

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

10.000.000 kr med 1,47% ränta till 2026-12-30 Ersatte ett lån på 10.000.000 kr till 1,74% ränta

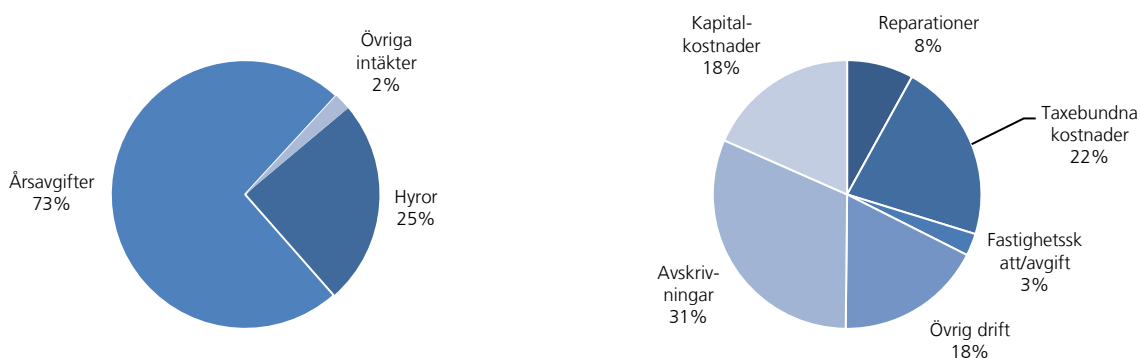
Under året 2021 amorterades ett lån bort med 1.000.000 kr

Under kommande år 2022 kommer amortering av lån ske kvartalsvis med 125.000 kr motsvarande totalt 500.000 kr

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 001 360</b> | <b>2 061 276</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 088 275        | 3 058 923        |
| Finansiella intäkter                     | 475              | 271              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 26 946           | 0                |
|  | <b>3 115 696</b> | <b>3 059 194</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 446 337        | 1 557 632        |
| Finansiella kostnader                    | 527 769          | 537 266          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 11 584           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 66 790           | 12 629           |
|  | <b>3 040 896</b> | <b>3 119 111</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 076 160</b> | <b>2 001 360</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>74 800</b>    | <b>-59 916</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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2021

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten, Information har givits till medlemmarna vid 2 tillfällen när alla samlats.

2 lägenheter har sålts under året. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts inga anmärkningar om detta .

Investeringar och underhåll som gjorts under 2021:

|   |            |
|---|------------|
| *Kone byte ljusramp hiss hus A          | 27.542 kr  |
| *EP-bygg provborrning garagegolv        | 2.583 kr   |
| *Eitec ny trappbelysning hus A          | 31.712 kr  |
| *OCAB klottersanering                   | 4.233 kr   |
| *Swegon ser. LA1+ byte lager 2 fläktar  | 12.569 kr  |
| *Keab rep torktumlare nytt styrkort     | 10.101 kr  |
| *Eitec ny trappbelysning hus B          | 21.250 kr  |
| *LA-takvård behandling av tak           | 12.100 kr  |
| *Sportbutiken ny spinningcykel          | 9.048 kr   |
| *OCAB klottersanering                   | 4,760 kr   |
| *Vent-planering OVK(ventilationskontro) | 28.629 kr  |
| *Lås o Larm byte dörröppnare hus b      | 20.629 kr  |
| *Inköp högtalare samlingsrum            | 4.990 kr   |
| Summa :                                 | 189.687 kr |

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 691   | 691   | 696   | 707   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 158   | 132   | 129   | 925   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 855 | 9 160 | 9 538 | 9 691 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 35    | 32    | 42    | 45    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 66    | 58    | 64    | 116   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 18    | 19    | 19    | 26    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 110   | 112   | 116   | 213   |
| Soliditet (%)                            | 64    | 63    | 62    | 62    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 210   | 59    | 44    | -136  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 067 | 3 055 | 3 079 | 3 007 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 275 m<sup>2</sup> bostäder och 1 534 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>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       | 1 093 752                  | 123 339                  | 0  | 970 413                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>52 420 752</b>          | <b>123 339</b>           | <b>0</b>   | <b>52 297 413</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -204 495                   | -123 339                 | 59 314   | -140 470                   |
| Årets resultat                 | 209 662                    | 209 662                  | -59 314  | 59 314                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>5 167</b>               | <b>86 323</b>            | <b>0</b>   | <b>-81 156</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>52 425 919</b>          | <b>209 662</b>           | <b>0</b>   | <b>52 216 257</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |              |
|--|--------------|
| årets resultat   | 209 662      |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -81 156      |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -123 339     |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>5 167</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>5 167</b> |
|----------------------------------|--------------|

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 066 502         | 3 055 292         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 21 773            | 3 631             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 088 275</b>  | <b>3 058 923</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 283 300        | -1 425 906        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -163 036          | -131 134          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | 0                 | -592              |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -904 982          | -904 982          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 351 319</b> | <b>-2 462 614</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>736 956</b>    | <b>596 309</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 475               | 271               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -527 769          | -537 266          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-527 294</b>   | <b>-536 995</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>209 662</b>    | <b>59 314</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>209 662</b>    | <b>59 314</b>     |

## Balansräkning

|   |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |           |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                   |                   |
| Byggnader                                     | Not 8, 14 | 79 919 488        | 80 824 470        |
| Inventarier                                   | Not 9     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>79 919 488</b> | <b>80 824 470</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>79 919 488</b> | <b>80 824 470</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10    | 2 022 254         | 1 834 101         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11    | 0                 | 17 438            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>2 022 254</b>  | <b>1 851 539</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |           |                   |                   |
| Kassa och bank                                |           | 60 611            | 183 473           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |           | <b>60 611</b>     | <b>183 473</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>2 082 866</b>  | <b>2 035 012</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>82 002 354</b> | <b>82 859 482</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 51 327 000        | 51 327 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 1 093 752         | 970 413           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>52 420 752</b> | <b>52 297 413</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -204 495          | -140 470          |
| Årets resultat                                 |           | 209 662           | 59 314            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>5 167</b>      | <b>-81 156</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>52 425 919</b> | <b>52 216 257</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 18 500 000        | 29 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>18 500 000</b> | <b>29 000 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 10 500 000        | 1 000 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 190 110           | 147 733           |
| Skatteskulder                                  |           | 1 080             | 22 160            |
| Övriga skulder                                 |           | 64 384            | 49 058            |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 320 861           | 424 274           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>11 076 435</b> | <b>1 643 225</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>82 002 354</b> | <b>82 859 482</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        | 5 år        | 5 år        |
| Garageport              | 5 år        | 5 år        |
| Markinventarier         | 30 år       | 30 år       |
| Inventarier             | 5 år        | 5 år        |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2021             | 2020             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 2 262 959        | 2 262 959        |
| Hyror lokaler               | 241 931          | 202 104          |
| Hyror garage/parkering moms | 5 952            | 5 400            |
| Hyror parkering moms        | 126 287          | 132 213          |
| Hyror garage moms           | 130 580          | 122 000          |
| Hyror parkering             | 2 976            | 40 200           |
| Hyror garage                | 231 050          | 239 500          |
| Hyror förråd                | 21 650           | 21 000           |
| Elintäkter                  | 1 200            | 1 200            |
| Parkering                   | 0                | 2 950            |
| Övriga debiterade avgifter  | 6 515            | 3 479            |
| Gästlägenhet                | 35 319           | 22 200           |
| Öresutjämnning              | 84               | 87               |
|                             | <b>3 066 502</b> | <b>3 055 292</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2021          | 2020         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 1 250        |
| Övriga intäkter             | 21 773        | 2 381        |
|                             | <b>21 773</b> | <b>3 631</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 9 207            | 16 261           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 34 846           | 15 202           |
|              | Städning entreprenad                   | 63 372           | 64 404           |
|              | Städning enligt beställning            | 12 824           | 3 048            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 8 567            | 8 522            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 30 335           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 2 944            | 2 231            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 9 788            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 29 857           | 3 173            |
|              | Garage/parkering                       | 45 000           | 67 500           |
|              | Sophantering                           | 1 075            | 0                |
|              | Gård                                   | 0                | 2 287            |
|              | Serviceavtal                           | 7 206            | 6 306            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 14 800           | 48 486           |
|              | Teleport/hissanläggning                | 4 946            | 4 946            |
|              | Brandskydd                             | 2 669            | 26 490           |
|              |  | <b>267 648</b>   | <b>278 644</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 16 686           |
|              | Lokaler                                | 0                | 2 805            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 3 508            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 10 101           | 13 631           |
|              | Entré/trapphus                         | 72 436           | 0                |
|              | Lås                                    | 16 933           | 19 142           |
|              | Installationer                         | 3 840            | 22 440           |
|              | VVS                                    | 0                | 9 250            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 15 239           |
|              | Ventilation                            | 40 161           | 20 866           |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 13 652           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 26 238           | 17 013           |
|              | Hiss                                   | 34 490           | 97 842           |
|              | Tak                                    | 12 638           | 7 706            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 11 368           |
|              | Garage/parkering                       | 2 583            | 1 250            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 8 993            | 0                |
|              |  | <b>231 921</b>   | <b>268 890</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 31 195           |
|              | Lås                                    | 0                | 279              |
|              | Ventilation                            | 0                | 71 250           |
|              | Hiss                                   | 0                | 35 000           |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 19 321           |
|              |  | <b>0</b>         | <b>157 045</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 166 886          | 154 030          |
|              | Värme                                  | 318 531          | 280 448          |
|              | Vatten                                 | 88 243           | 92 149           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 53 908           | 63 261           |
|              |  | <b>627 568</b>   | <b>589 888</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 30 586           | 31 315           |
|              | Bredband                               | 47 245           | 17 580           |
|              |  | <b>77 831</b>    | <b>48 895</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>78 332</b>    | <b>82 544</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 283 300</b> | <b>1 425 906</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 0              | 613            |
|              | Medlemsinformation                       | 400            | 3 983          |
|              | Tele- och datakommunikation              | 2 700          | -2 166         |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 19 913         | 20 156         |
|              | Föreningskostnader                       | 37 605         | 13 086         |
|              | Styrelseomkostnader                      | 0              | 4 375          |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 7 380          | 0              |
|              | Studieverksamhet                         | 5 000          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 60 468         | 59 180         |
|              | Administration                           | 9 897          | 5 130          |
|              | Korttidsinventarier                      | 7 790          | 6 834          |
|              | Konsultarvode                            | 6 594          | 14 713         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 290          | 5 230          |
|              |  | <b>163 036</b> | <b>131 134</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Kostnadsersättningar                     | 0              | 592            |
|              |  | <b>0</b>       | <b>592</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2021</b>    | <b>2020</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 8</b>  | BYGGNADER                                       | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <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                                | -7 494 407        | -6 589 424        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                 | -904 982          | -904 982          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>         | <b>-8 399 389</b> | <b>-7 494 407</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>      | <b>79 919 488</b> | <b>80 824 470</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med      | 3 466 000         | 3 466 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                           |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                          | 34 989 000        | 34 989 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                             | 6 124 000         | 6 124 000         |
|               |   | <b>41 113 000</b> | <b>41 113 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>             |                   |                   |
|               | Bostäder  | 38 000 000        | 38 000 000        |
|               | Lokaler   | 3 113 000         | 3 113 000         |
|               |   | <b>41 113 000</b> | <b>41 113 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER                                     | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|               | 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 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                               | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|               | Skattekonto                                     | 6 706             | 16 214            |
|               | Klientmedel hos SBC                             | 1 428 135         | 1 817 887         |
|               | Räntekonto hos SBC                              | 587 413           | 0                 |
|               |   | <b>2 022 254</b>  | <b>1 834 101</b>  |
| <b>Not 11</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|               | Q park intäkt kvartal 4                         | 0                 | 17 438            |
|               |   | <b>0</b>          | <b>17 438</b>     |



| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 970 413           | 847 074           |
|               | 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>1 093 752</b>  | <b>970 413</b>    |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2021-12-31</b>                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Handelsbanken                                  | 0,000 %           | 0                 | 1 000 000          |
|               | Handelsbanken                                  | 1,550 %           | 9 000 000         | 9 000 000          |
|               | Handelsbanken                                  | 2,000 %           | 10 000 000        | 10 000 000         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,470 %           | 10 000 000        | 10 000 000         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>29 000 000</b> | <b>30 000 000</b>  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -10 500 000       | -1 000 000         |
|               |  |                   | <b>18 500 000</b> | <b>29 000 000</b>  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 500 000 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 38 073 000        | 38 073 000        |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Ränta  | 56 583            | 85 583            |
|               | Avgifter och hyror                           | 264 278           | 316 191           |
|               | Hyra garage                                  | 0                 | 22 500            |
|               |  | <b>320 861</b>    | <b>424 274</b>    |

| <b>Not 16</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT  |
|---------------|--|
|               | Vi planerar att under q1 - 2022 uppdatera liggande underhållsplan och göra den gällande för längre tidsperiod. |

---

## Styrelsens underskrifter

---

Hudiksvall den 2 / 6 2022



Torbjörn Bäcklund  
Ordförande



Tord Gärdhagen  
Ledamot



Jan Hamrén  
Ledamot

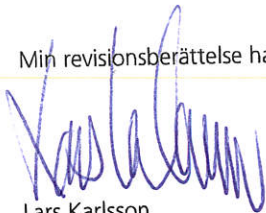


Inger Jansson  
Ledamot



Jan Nordqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2022



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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Hudiksvall 10 juni 2022

Lars Karlsson

Auktoriserad revisor



## Budget

| <b>BUDGET</b>                     | <b>Budget 2022</b> | <b>Utfall 2021</b> | <b>Budget 2021</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                       | 2 262 000          | 2 262 959          | 2 263 000          |
| Hyror lokaler                     | 214 000            | 241 931            | 214 000            |
| Hyror garage/parkering moms       | 5 000              | 5 952              | 5 000              |
| Hyror parkering moms              | 140 000            | 126 287            | 150 000            |
| Hyror garage moms                 | 118 000            | 130 580            | 138 000            |
| Hyror parkering                   | 2 000              | 2 976              | 44 000             |
| Hyror garage                      | 232 000            | 231 050            | 240 000            |
| Hyror förråd                      | 21 000             | 21 650             | 22 000             |
| Elintäkter                        | 0                  | 1 200              | 0                  |
| Parkering                         | 3 000              | 0                  | 3 000              |
| Övriga debiterade avgifter        | 0                  | 6 515              | 0                  |
| Gästlägenhet                      | 30 000             | 35 319             | 30 000             |
| Öresutjämning                     | 0                  | 84                 | 0                  |
| Övriga intäkter                   | 0                  | 20 048             | 4 000              |
|                                   | <b>3 027 000</b>   | <b>3 086 550</b>   | <b>3 113 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>           |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad      | -28 000            | 0                  | 0                  |
| Fastighetskötsel beställning      | -2 000             | 0                  | -25 000            |
| Fastighetskötsel gård beställning | -6 000             | -9 207             | -1 000             |
| Snöröjning/sandning               | -41 000            | -34 846            | -40 000            |
| Städning entreprenad              | -68 000            | -63 372            | -64 000            |
| Städning enligt beställning       | -11 000            | -12 824            | -11 000            |
| Mattvätt/Hyrmattor                | -9 000             | -8 567             | -5 000             |
| OVK Obl. Ventilationskontroll     | 0                  | -30 335            | -30 000            |
| Hissbesiktning                    | -3 000             | -2 944             | -3 000             |
| Gemensamma utrymmen               | -32 000            | -29 857            | -25 000            |
| Garage/parkering                  | 0                  | -45 000            | -90 000            |
| Sopphantering                     | 0                  | -1 075             | 0                  |
| Gård                              | -4 000             | 0                  | -25 000            |
| Serviceavtal                      | -7 000             | -7 206             | -7 000             |
| Förbrukningsmateriel              | -5 000             | -14 800            | -19 000            |
| Teleport/hissanläggning           | -6 000             | -4 946             | 0                  |
| Brandskydd                        | -3 000             | -2 669             | 0                  |
|                                   | <b>-225 000</b>    | <b>-267 648</b>    | <b>-345 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>               |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar           | -200 000           | 0                  | -200 000           |
| Gemensamma utrymmen               | 0                  | -3 508             | 0                  |
| Tvättstuga                        | 0                  | -10 101            | 0                  |
| Entré/trapphus                    | 0                  | -72 436            | 0                  |
| Lås                               | 0                  | -16 933            | 0                  |
| Installationer                    | 0                  | -3 840             | 0                  |
| VVS                               | -45 000            | 0                  | 0                  |
| Ventilation                       | 0                  | -40 161            | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon      | 0                  | -26 238            | 0                  |
| Hiss                              | 0                  | -34 490            | 0                  |
| Tak                               | -25 000            | -12 638            | 0                  |
| Garage/parkering                  | 0                  | -2 583             | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse       | 0                  | -8 993             | 0                  |
|                                   | <b>-270 000</b>    | <b>-231 921</b>    | <b>-200 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -100 000          | 0                 | -100 000          |
| Tak  | 0                 | 0                 | -100 000          |
| Mark/gård/utemiljö                               | -100 000          | 0                 | -75 000           |
|  | <b>-200 000</b>   | <b>0</b>          | <b>-275 000</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                   |                   |                   |
| El   | -170 000          | -166 886          | -155 000          |
| Värme  | -292 000          | -318 531          | -290 000          |
| Vatten   | -93 000           | -88 243           | -95 000           |
| Sophämtning/renhållning                          | -66 000           | -53 908           | -58 000           |
|  | <b>-621 000</b>   | <b>-627 568</b>   | <b>-598 000</b>   |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -33 000           | -30 586           | -31 000           |
| Bredband   | -48 000           | -47 245           | -45 000           |
|  | <b>-81 000</b>    | <b>-77 831</b>    | <b>-76 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -84 000           | -78 332           | -83 000           |
|  | <b>-84 000</b>    | <b>-78 332</b>    | <b>-83 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -1 000            | 0                 | -1 000            |
| Medlemsinformation                               | -4 000            | -400              | -5 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | -2 700            | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -21 000           | -19 913           | -24 000           |
| Föreningskostnader                               | -14 000           | -37 605           | -4 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -5 000            | 0                 | -7 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | -7 380            | 0                 |
| Studieverksamhet                                 | 0                 | -5 000            | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -63 000           | -60 468           | -62 000           |
| Administration                                   | -5 000            | -9 897            | -6 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -7 790            | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -6 594            | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -5 290            | -6 000            |
|  | <b>-119 000</b>   | <b>-163 036</b>   | <b>-115 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Bilersättning skattefri                          | -1 000            | 0                 | -1 000            |
|  | <b>-1 000</b>     | <b>0</b>          | <b>-1 000</b>     |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -889 000          | -888 892          | -889 000          |
| Förbättringar                                    | -14 000           | -13 070           | -14 000           |
| Markanläggning                                   | -4 000            | -3 021            | -4 000            |
|  | <b>-907 000</b>   | <b>-904 982</b>   | <b>-907 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 508 000</b> | <b>-2 351 319</b> | <b>-2 600 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>519 000</b>    | <b>735 231</b>    | <b>513 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 413               | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 62                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -495 000          | -527 000          | -528 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -769              | 0                 |
|  | <b>-495 000</b>   | <b>-527 294</b>   | <b>-528 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>24 000</b>     | <b>207 937</b>    | <b>-15 000</b>    |

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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