

Låg. 10

Brf Västertull i Hudiksvall
769611-3757

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

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 2008-07-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färgaren 3	2007	Hudiksvall

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

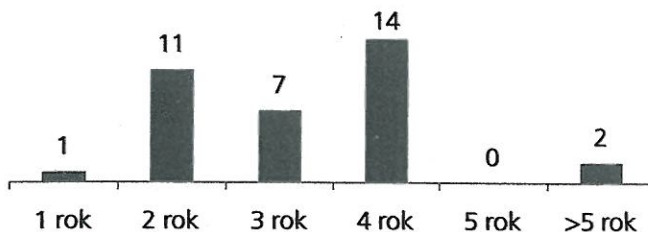
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 413 kvadratmeter, varav 3 199 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 214 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året avyttrat den sk "gågatan" (del av Färgaren 3) till kommunen för 190 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

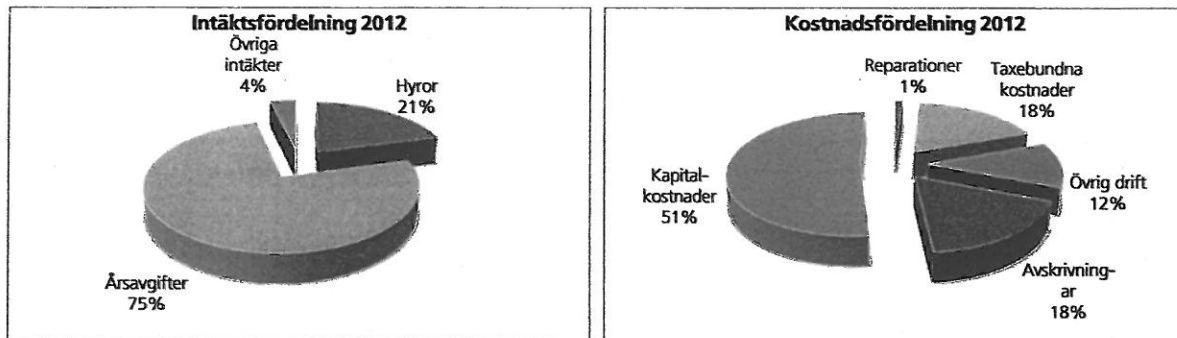
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Extra amorteringar på topplånet har genomförts under året på totalt 600 000 kr

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 199 kvm bostäder och 214 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	788	786	786	731
Hyor/kvm hyresrättsyta	1 031	1 269	492	598
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 403	11 579	11 638	11 872
Elkostnad/kvm totalyta	33	38	39	34
Värmekostnad/kvm totalyta	111	102	114	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	24	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	495	570	525	457

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	36 567
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-571 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 373
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-636 130

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-636 130**

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

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	87 060 022	87 818 715
Maskiner och inventarier	Not 4	2 808	10 315
		87 062 830	87 829 030
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 062 830	87 829 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 875	1 625
Övriga fordringar		22 085	22 653
Förutbetalda kostnader	Not 5	30 168	30 499
		56 128	54 777
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		51 211	209 474
SBC klientmedel i SHB		1 464 888	851 324
		1 516 099	1 060 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 572 227	1 115 575
SUMMA TILLGÅNGAR		88 635 057	88 944 604

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Progressiv avskrivning- plan	Progressiv avskrivnings- plan
Fastighetsförbättringar	6,67-20 %	6,67 -20 %
Garage/parkering	20 %	20 %
Garageport	20 %	20 %
Markinventarier	3,33 %	3,33%
Inventarier	20 %	20 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 520 026	2 514 400
Hysesintäkter	693 547	604 070
	3 213 573	3 118 470
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	63 013	51 639
Fastighetsskötsel enl beställn	6 502	1 612
Fastighetsskötsel gård beställ	0	2 476
Snöröjning/sandning	69 150	59 115
Städning entreprenad	47 036	99 348
Städning enligt beställning	2 500	0
Hissbesiktning	3 263	6 431
Myndighetstillsyn	0	7 119
Gård	6 602	1 704
Serviceavtal	5 323	8 289
Förbrukningsmateriel	8 293	8 320
Teleport/hissanläggning	4 663	0
	216 345	246 052

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	88 567 877	88 477 252
Nyanskaffningar	0	90 625
Försäljning	-534 000	0
Utgående anskaffningsvärde	88 033 877	88 567 877

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-749 162	-543 792
Årets avskrivningar enligt plan	-224 693	-205 370
Utgående avskrivning enligt plan	-973 855	-749 162

Planenligt restvärde vid årets slut	87 060 022	87 818 715
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 466 000	4 000 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 041 000	28 041 000
Taxeringsvärde mark	5 750 000	5 750 000
	33 791 000	33 791 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	31 600 000	31 600 000
Lokaler	2 191 000	2 191 000
	33 791 000	33 791 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-27 219	-19 713
Årets avskrivningar enligt plan	-7 506	-7 506
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 725	-27 219

Redovisat restvärde vid årets slut	2 809	10 315
---	--------------	---------------

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	16 811	16 298
Fastighetsskötsel, entreprenad	5 251	5 164
Telefon	528	706
Kabel TV	7 578	7 545
Serviceavtal	0	786
	30 168	30 499

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER


	2012-12-31	2011-12-31
El	11 713	11 502
Värme	47 259	38 768
Ränta	158 701	77 984
Snöröjning	22 587	4 234
Sophämtning	543	0
Telefonabonnemang	504	0
	241 307	132 488

HUDIKSVALL den 3/4 2013


Stellan Hagman
Ordförande

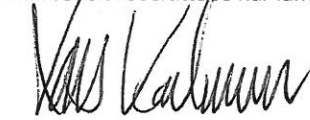

Per Erik Frick
Ledamot


Tord Gårdhagen
Ledamot


Christian Valeur
Ledamot


Kerstin Zetterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2013


Lars Karlsson
Extern revisor

Godkänd revisor Lars Karlsson
Ledamot av FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvalls finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Hudiksvall den 4 april 2013



Lars Karlsson