

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Verksamhetsberättelse 2019

Styrelsen har under året haft nio protokollförda möten. Efter varje möte har medlemmarna delgivits adekvat information via e-mail, på föreningens anslags-tavlor samt i föreningens pärm i foajén.

Under året har tre lägenheter bytt ägare.

Investeringar och underhåll som gjorts under 2019:

• Installation av värmepump	kr 320.000
• Byte av fläkt i utsug kök, hus A	49.463
• Byte hissars telefonabonnemang	20.000
• Inköp nya trädgårdsmöbler	10.000
• Inköp av skrivare i kontor	4.500
• Inköp av snöslunga	20.000
• Isolering av vägg i foajén	25.625
• Nya möbler till foajén	28.500
• Inköp av två nya rökluckor	<u>39.500</u>

Summa kr 517.588

Hudiksvall 2019-12-31


Per-Erik Frick


Harriet Granberg


Tord Gårdhagen


Jan Hamrén


Per Ivar Mohlin

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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-detaler 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 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Gun Mellgren
Lennart Swedh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

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.

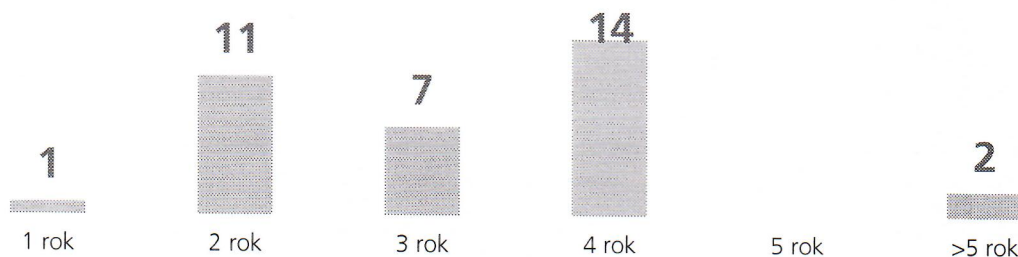
Värdeåret är 2007.

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
Besiktning av tak ev. åtgärd	2020	mossa
Byte av vent.fläktar	2020	energibesparing
OVK	2021	
Maskinpark tvättstugor	2022	
Yttre målning	2022	
Målning av trapphus	2023	
omfogning rörelsefogar	2023	ålderdom

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

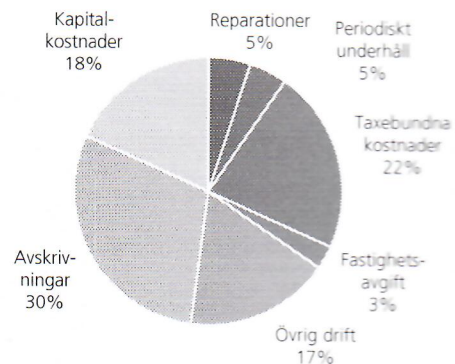
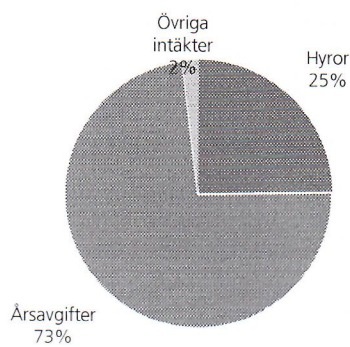
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fiberstaden
Städning	Nordstäd
TV	Boxer
Parkering	Q-Park
Hissar	Kone
Erik Marsch	Fastighetsservice

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 341 829	994 654
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 085 449	3 188 428
Finansiella intäkter	221	254
Minskning kortfristiga fordringar	0	47 672
Ökning av kortfristiga skulder	0	325 487
	3 085 671	3 561 840
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 580 257	1 702 646
Finansiella kostnader	556 828	727 020
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	285 000
Ökning av kortfristiga fordringar	7 082	0
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	222 056	0
	2 366 223	3 214 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 061 276	1 341 829
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	719 447	347 175

*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 1 377 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

Installation av värmepump för återvinning av frånluft

Byte av fläkt utsug köksventilation hus A

Isolering vägg foajèn

Nya rökluckor i trapphus

Nya möbler i foajèn

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: 49

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	707	707	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	936	925	917	1 080
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 538	9 691	9 847	10 284
Elkostnad/m ² totalyta	42	45	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	64	116	124	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	26	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	213	218	268
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	-136	230	91
Nettoomsättning (tkr)	3 079	3 007	3 055	3 030

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	847 074	123 339	-342 093	1 065 828
S:a bundet eget kapital	52 174 074	123 339	-342 093	52 392 828
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-60 735	-123 339	205 995	-143 391
Årets resultat	43 604	43 604	136 098	-136 097
S:a ansamlad förlust	-17 131	-79 735	342 093	-279 489
S:a eget kapital	52 156 943	43 604	0	52 113 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 604
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	62 604
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 339
summa balanserat resultat	-17 131

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-17 131
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 079 083	3 007 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 366	181 116
Summa rörelseintäkter		3 085 449	3 188 428
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 426 911	-1 553 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 976	-149 004
Personalkostnader	Not 6	-370	-333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-904 982	-895 113
Summa rörelsekostnader		-2 485 239	-2 597 759
RÖRELSERESULTAT		600 210	590 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 828	-727 020
Summa finansiella poster		-556 607	-726 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 604	-136 097
ÅRETS RESULTAT		43 604	-136 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	81 729 452	82 634 435
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 729 452	82 634 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 729 452	82 634 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 750	3 752
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 916 299	1 185 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	9 707
Summa kortfristiga fordringar		1 920 049	1 198 875
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		163 295	157 940
Summa kassa och bank		163 295	157 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 083 344	1 356 815
SUMMA TILLGÅNGAR		83 812 796	83 991 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	847 074	1 065 828
Summa bundet eget kapital		52 174 074	52 392 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-60 735	-143 391
Årets resultat		43 604	-136 097
Summa fritt eget kapital		-17 131	-279 489
SUMMA EGET KAPITAL		52 156 943	52 113 339
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 000 000	30 600 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	30 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	400 000
Leverantörsskulder		258 546	479 836
Skatteskulder		46 297	31 370
Övriga skulder		49 642	57 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	301 368	309 272
Summa kortfristiga skulder		2 655 853	1 277 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 812 796	83 991 249

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 anspråktagande 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 262 959	2 262 959
Hyror lokaler	200 373	197 985
Hyror garage/parkering moms	5 400	5 400
Hyror parkering moms	121 863	66 700
Hyror garage moms	147 000	171 440
Hyror parkering	40 200	40 450
Hyror garage	226 950	209 800
Hyror förråd	20 250	19 950
Elintäkter	1 200	1 200
Serviceavgifter	1 600	0
Gemensamhetslokal	1 000	0
Parkering	7 550	1 200
Övriga debiterade avgifter	600	22 975
Gästlägenhet	31 800	7 175
Fakturerade kostnader	10 260	0
Öresutjämning	78	78
	3 079 083	3 007 312

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	145 160
Övriga intäkter	6 366	35 956
	6 366	181 116

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	68 522	66 859
	Fastighetskötsel beställning	1 282	2 959
	Fastighetskötsel gård beställning	0	362
	Snöröjning/sandning	44 941	45 729
	Städning entreprenad	60 731	60 859
	Städning enligt beställning	6 022	21 938
	Mattvätt/Hyrmattor	4 769	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 438	0
	Hissbesiktning	0	4 003
	Myndighetstillsyn	2 500	0
	Gemensamma utrymmen	14 543	3 256
	Garage	90 000	30 000
	Gård	9 487	0
	Serviceavtal	6 213	6 120
	Förbrukningsmateriel	22 434	22 713
	Teleport/hissanläggning	4 873	4 800
	Fordon	4 059	0
		345 814	269 598
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 000	19 694
	Gemensamma utrymmen	34 372	0
	Tvättstuga	9 547	0
	Lås	4 842	2 763
	VVS	0	10 189
	Värmeanläggning/undercentral	39 875	16 888
	Ventilation	1 563	494
	Elinstallationer	17 459	55 188
	Hiss	39 190	25 366
	Garage/parkering	4 089	9 549
		153 936	140 131
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	187 833
	Gemensamma utrymmen	25 625	0
	Ventilation	51 338	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	7 984	0
	Hiss	0	154 260
	Tak	52 800	0
		137 747	342 093
	Taxebundna kostnader		
	El	204 218	154 485
	Värme	308 792	395 328
	Vatten	92 419	89 156
	Sophämtning/renhållning	53 707	51 435
	Grovsopor	12 050	0
		671 186	690 404
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 158	27 524
	Bredband	3 120	1 694
		32 278	29 218
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 950	81 865
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 426 911	1 553 309

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	4 936	9 344
	Hysesförluster	0	3 000
	Revisionsarvode extern revisor	22 838	19 238
	Föreningskostnader	3 567	14 620
	Styrelseomkostnader	4 401	7 306
	Fritids- och trivselkostnader	0	300
	Förvaltningsarvode	58 280	62 574
	Administration	5 070	10 941
	Korttidsinventarier	44 880	10 856
	Konsultarvode	2 629	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
	Övriga driftskostnader	0	420
	OBS konto	632	0
		152 976	149 004

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	370	333
		370	333

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	888 892	888 892
	Förbättringar	13 070	3 201
	Markanläggning	3 021	3 021
		904 982	895 113

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 318 877	88 033 877
	Nyanskaffningar	0	285 000
	Utgående anskaffningsvärde	88 318 877	88 318 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 684 442	-4 789 329
	Årets avskrivningar enligt plan	-904 982	-895 113
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 589 424	-5 684 442
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 729 452	82 634 435
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 466 000	3 466 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 989 000	29 508 000
	Taxeringsvärde mark	6 124 000	6 160 000
		41 113 000	35 668 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	33 000 000
	Lokaler	3 113 000	2 668 000
		41 113 000	35 668 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 534	37 534
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 534	37 534
	Akkumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 318	1 527
	Klientmedel hos SBC	1 897 981	1 183 889
		1 916 299	1 185 416
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Q park intäkt kvartal 4	0	9 707
	Läkarhuset del av snöröjning	0	0
		0	9 707

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 065 828	954 507
	Reservering enligt stadgar	123 339	111 321
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-342 093	0
	Vid årets slut	847 074	1 065 828

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,550 %	9 000 000	11 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	1,740 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-30
	Handelsbanken	2,000 %	10 000 000	10 000 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,450 %	2 000 000	0	2020-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		31 000 000	31 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-400 000	
			29 000 000	30 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 073 000	38 073 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	62 333	63 583
	Avgifter och hyror	239 035	245 689
		301 368	309 272

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Utbyte av 2 st Ventilationsfläktar
	Asfaltering p-plats
	Underhåll yttertak
	Nytt övervakningssystem till Hissar

Styrelsens underskrifter

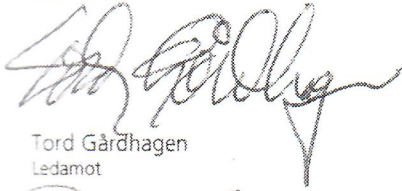
HUDIKSVALL den 25 / 3 2020



Per Erik Frick
Ledamot



Hariett Granberg
Ledamot



Tord Gårdhagen
Ledamot

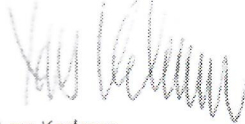


Jan Hamrén
Ledamot



Per Ivar Molin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2019 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 revisionssed 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 16 april 2020



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 263 000	2 262 959	2 263 000
Hyror lokaler	200 000	200 373	206 400
Hyror garage/parkering moms	6 000	5 400	6 000
Hyror parkering moms	120 000	95 061	120 000
Hyror garage moms	170 000	147 000	187 000
Hyror parkering	40 000	40 200	40 000
Hyror garage	200 000	226 950	215 000
Hyror förråd	21 000	20 250	21 000
Elintäkter	1 000	1 200	0
Serviceavgifter	0	1 600	0
Gemensamhetslokal	0	1 000	3 000
Parkering	4 000	7 550	5 000
Övriga debiterade avgifter	20 000	600	14 000
Gästlägenhet	8 000	31 800	24 000
Fakturerade kostnader	0	10 260	10 000
Öresutjämning	0	78	0
Övriga intäkter	0	6 366	1 000
	3 053 000	3 058 647	3 115 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-68 522	-74 300
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 282	-5 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-44 941	-50 000
Städning entreprenad	-63 000	-60 731	-59 000
Städning enligt beställning	-5 000	-6 022	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-4 769	0
Sotning	0	-52 800	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 438	0
Hissbesiktning	-5 000	0	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-2 500	0
Gemensamma utrymmen	-30 000	-14 543	-3 000
Garage	-90 000	-90 000	0
Gård	-15 000	-9 487	-2 000
Serviceavtal	-7 000	-6 213	-10 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-22 434	-8 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 873	-5 000
Fordon	0	-4 059	0
	-319 000	-398 614	-225 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-3 000	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-34 372	0
Tvättstuga	0	-9 547	0
Lås	0	-4 842	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-39 875	0
Ventilation	-71 000	-1 563	0
Elinstallationer	0	-17 459	0
Hiss	0	-39 190	0
Garage/parkering	-31 000	-4 089	0
	-202 000	-153 936	-100 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-25 625	0
Ventilation	0	-51 338	-50 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-7 984	0
Hiss	-25 000	0	-25 000
	-125 000	-84 947	-125 000
Taxebundna kostnader			
El	-183 000	-204 218	-154 000
Värme	-285 000	-308 792	-404 000
Vatten	-95 000	-92 419	-82 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-53 707	-48 000
Grovsopor	0	-12 050	0
	-618 000	-671 186	-688 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-29 158	-28 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-90 000
Bredband	-3 000	-3 120	0
	-33 000	-32 278	-118 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 275	-80 702	-83 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-5 248	0
	-82 275	-85 950	-83 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-613	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-4 936	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 838	-21 000
Föreningskostnader	-15 000	-3 567	-7 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-4 401	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-15 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-58 280	-58 000
Administration	-4 000	-5 070	-4 000
Korttidsinventarier	0	-44 880	-10 000
Konsultarvode	0	-2 629	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 130	-5 000
OBS konto	0	26 170	0
	-127 000	-126 174	-134 000
Personalkostnader			
Bilersättning skattefri	-1 000	-370	0
	-1 000	-370	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-889 000	-888 892	-889 000
Förbättringar	-12 000	-13 070	0
Markanläggning	-4 000	-3 021	-3 000
Installationer	0	0	-22 333
	-905 000	-904 982	-914 333
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 412 275	-2 458 437	-2 387 633
RÖRELSERESULTAT	640 725	600 210	727 767
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	221	0
Låneräntor	-534 000	-555 500	-581 000
Räntekostnader skattekonto	0	-691	0
Övriga räntekostnader	0	-637	0
	-534 000	-556 607	-581 000
RESULTAT	106 725	43 604	146 767

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

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