

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 fullvärdes försäkrad genom länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.

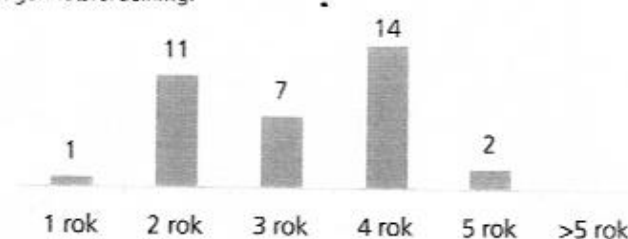
Fastighetens värdeår är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3326 kvadratmeter, varav 3200 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 126 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
SVT	120 kvm	5 år
EnergiAutomatik AB	94 kvm	5 år

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Förvaltning**Avtal****Leverantör**

Internetleverantör	Fiberstaden
Fastighetsskötsel	Fastighetssnabben
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stellan Hagman	Ordförande
Tord Gårdhagen	Ledamot
Christian Valeur	Ledamot
Per Erik Frick	Ledamot
Birgitta Karlén	Ledamot

Sune Sandh	Suppleant
Kerstin Zetterlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Karlsson

Ordinarie Extern

Edlings Revisionsbyrå

Valberedning

Lennart Swedh

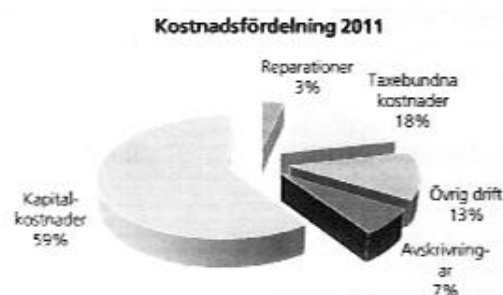
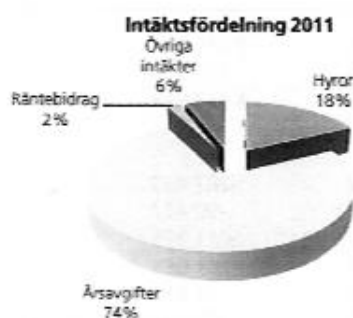
Britt Romlid

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2011-04-27.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3200 kvm bostäder och 126 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	786	786	731	640
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 269	492	598	243
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 579	11 638	11 872	11 887
Elkostnad/kvm totalyta	38	39	34	39
Värmekostnad/kvm totalyta	102	114	107	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	24	22	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	570	525	457	536

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	197 308
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-667 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 373
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-571 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-571 324
----------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 118 470	3 019 994
Övriga rörelseintäkter		199 539	107 902
		3 318 009	3 127 896

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-246 052	-287 439
Reparationer	-111 043	-90 477
Taxebundna kostnader	-569 990	-611 175
Övriga driftskostnader	-61 887	-101 688
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-21 910	-21 910
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-90 985	-89 433
Avskrivningar	-212 877	-203 889
	-1 314 743	-1 406 011

RÖRELSERESULTAT

2 003 266

1 721 885

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	3 303	1 791
Räntekostnader	-1 895 954	-1 744 763
Räntebidrag	63 854	108 751
	-1 828 797	-1 634 221

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

174 469

87 664

SKATT

Skatt ändrad taxering	22 839	0
	22 839	0

ÅRETS RESULTAT

197 308

87 664

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	87 818 715	87 933 460
Maskiner och inventarier Not 4	10 315	17 821
	87 829 030	87 951 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 829 030	87 951 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 625	0
Övriga fordringar	22 653	24 761
Förutbetalda kostnader Not 5	30 499	36 838
	54 777	61 599
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	209 474	323 366
SBC klientmedel i SHB	851 324	640 384
	1 060 798	963 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 115 575	1 025 349
SUMMA TILLGÅNGAR	88 944 604	88 976 630

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 386 000	45 386 000
Upplåtelseavgifter		5 941 000	5 941 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	326 373	225 000
		51 653 373	51 552 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-768 631	-754 922
Årets resultat		197 308	87 664
		-571 324	-667 258
SUMMA EGET KAPITAL		51 082 049	50 884 742
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	37 014 763	37 184 840
		37 014 763	37 184 840
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	36 476	55 708
Leverantörsskulder		164 736	181 885
Skatteskulder		76 774	51 263
Övriga kortfristiga skulder		163 189	32 954
Upplupna kostnader	Not 9	132 488	356 258
Förutbetalda avgifter och hyror		274 129	228 981
		847 792	907 049
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		88 944 604	88 976 630
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	37 173 000	37 173 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Progressiv avskrivningsplan	Progressiv avskrivningsplan
Fastighetsförbättringar	3 %	3 %
Garage/parkering	20 %	20 %
Garageport	20 %	20 %
Markinventarier	20 %	20 %
Inventarier	20 %	20 %

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 514 400	2 514 396
Hysesintäkter	604 070	505 598
	3 118 470	3 019 994

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	51 639	56 233
Fastighetsskötsel enl beställn	1 612	1 238
Fastighetsskötsel gård beställ	2 476	0
Snöröjning/sandning	59 115	124 916
Städning entreprenad	99 348	93 240
Hissbesiktning	6 431	0
Myndighetstillsyn	7 119	7 600
Gård	1 704	1 709
Serviceavtal	8 289	0
Förbrukningsmateriel	8 320	2 503
	246 052	287 439

Reparationer	2011	2010
Fastighet förbättringar	32 600	38 988
Hyreslägenheter	413	0
Tvättstuga	0	5 445
Sophantering/återvinning	0	1 388
Källare	0	1 036
Entré/trapphus	8 316	0
Lås	8 332	6 809
VVS	0	1 655
Värmeanläggning/undercentral	6 724	0
Ventilation	9 672	0
Elinstallationer	0	2 892
Hiss	4 020	20 687
Huskropp utvändigt	0	4 126
Fönster	39 875	0
Mark/gård/utemiljö	350	0
Garage/parkering	35	7 451
Skador/klotter/skadegörelse	706	0
	111 043	90 477
Taxebundna kostnader		
El	126 311	129 819
Värme	338 659	378 571
Vatten	72 786	79 803
Sophämtning/renhållning	30 267	21 684
Grovsopor	1 967	1 298
	569 990	611 175
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 152	18 396
Markhyra/välgavgift/avgäld	13 387	0
Kabel-TV	29 348	83 292
	61 887	101 688
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 910	21 910

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Tele och datakommunikation	3 726	3 701
Revisionsarvode extern revisor	26 408	21 763
Föreningskostnader	1 265	300
Förvaltningsarvode	43 703	40 161
Förvaltningsarvoden övriga	2 438	8 438
Administration	8 745	8 870
Konsultarvode	0	1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 700	4 700
	90 985	89 433

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	190 887	181 542
Förbättringar	12 628	12 628
Markanläggning	755	0
Markinventarier	1 101	1 101
Inventarier	7 507	8 619
	212 877	203 889

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 314 743 **1 406 011**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	88 477 252	88 412 021
Nyanskaffningar	90 625	65 231
Utgående anskaffningsvärde	88 567 877	88 477 252

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-543 792	-348 521
Årets avskrivningar enligt plan	-205 370	-195 271
Utgående avskrivning enligt plan	-749 162	-543 792

Planenligt restvärde vid årets slut

87 818 715 **87 933 460**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

4 000 000 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

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2011-12-31	2010-12-31
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	-19 713	-11 094
Årets avskrivningar enligt plan	-7 506	-8 619
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 219	-19 713

Redovisat restvärde vid årets slut

10 315	17 821
---------------	---------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	16 298	15 892
Städning, entreprenad	0	8 279
Fastighetsskötsel, entreprenad	5 164	5 112
Telefon	706	336
Kabel TV	7 545	7 219
Serviceavtal	786	0
	<u>30 499</u>	<u>36 838</u>

Not 6

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 enligt not nedan	326 373	101 373	0	225 000
Summa bundet eget kapital	51 653 373	101 373	0	51 552 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-768 631	-101 373	87 664	-754 922
Årets resultat	197 308	197 308	-87 664	87 664
Summa ansamlad förlust	-571 324	95 935	0	-667 258
Summa eget kapital	51 082 049	197 308	0	50 884 742

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	225 000	150 000
Reservering enligt stadgar	101 373	75 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	326 373	225 000

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT*

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB Bolån AB	3,700 %	33 024 431	33 056 083	Rörligt
SEB Bolån AB	3,730 %	4 026 808	4 030 428	Rörligt
SEB Bolån AB	4,480 %	0	154 037	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		37 051 239	37 240 548	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 476	-55 708	
		37 014 763	37 184 840	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 868 859 Kr.

*Bostadsrättsföreningen har ett derivat kopplat till lånen i form av två stycken ränteswapavtal som under år 2011 uppgått till totalt ca 26 miljoner med en ränta på netto ca 2,0 %.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

El
Värme
Ränta
Snöröjning
Sophämtning

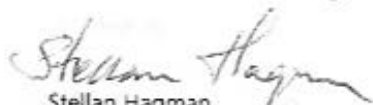
2011-12-31

2010-12-31

11 502	16 326
38 768	45 613
77 984	280 272
4 234	12 744
0	1 303
132 488	356 258

Föreningens ekonomi

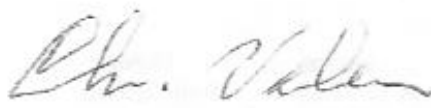
HUDIKSVALL den 28/3 2012


Stellan Hagman
Ordförande

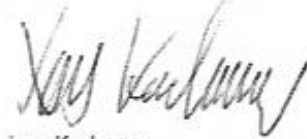

Tord Gårdhagen
Ledamot


Per Erik Frick
Ledamot


Birgitta Karlén
Ledamot


Christian Valeur
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2012



Lars Karlsson
Extern revisor

Godkänd revisor Lars Karlsson
Ledamot av Fär

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 2011.

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 2011 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 2011.

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 2 april 2012.



Lars Karlsson