

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

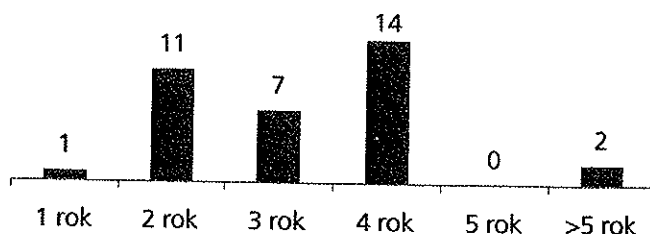
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2007.

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:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
EnergiAutomatik	94 kvm	2016
SVT Gävle-Dala	120 kvm	2015

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fiberstaden
Fastighetsskötsel	Fastighetssnabben

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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
Kerstin Zetterlund	Ledamot

Kerstin Lundin	Suppleant
Sune Sand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokolförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lennart Swedh
Britt Romlid

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-23.

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:

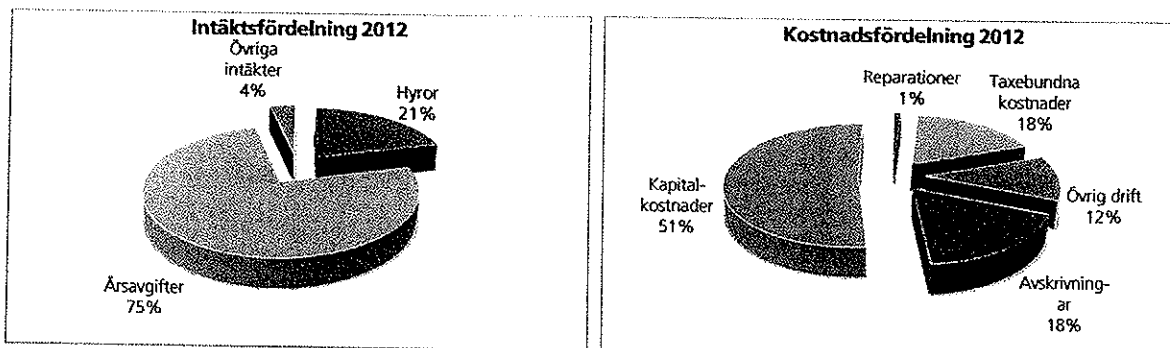
Inga större underhållsarbeten är planerade.

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
Hyror/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/ianspråktagande 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.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 213 573	3 118 470
Övriga rörelseintäkter		123 594	199 539
		3 337 167	3 318 009
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-216 345	-246 052
Reparationer		-34 049	-111 043
Taxebundna kostnader		-594 217	-569 990
Övriga driftskostnader		-49 841	-61 887
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-21 910	-21 910
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-120 160	-90 985
Avskrivningar		-232 200	-212 877
Jämförelsestörande poster		-344 000	0
		-1 612 721	-1 314 743
RÖRELSERESULTAT		1 724 445	2 003 266
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 167	3 303
Räntekostnader		-1 690 045	-1 895 954
Räntebidrag		0	63 854
		-1 687 879	-1 828 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 567	174 469
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	22 839
		0	22 839
ÅRETS RESULTAT		36 567	197 308

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

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	427 746	326 373
		51 754 746	51 653 373
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-672 697	-768 631
Årets resultat		36 567	197 308
		-636 130	-571 324
SUMMA EGET KAPITAL		51 118 616	51 082 049
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	66 330	0
Skulder till kreditinstitut	Not 9	36 370 320	37 014 763
		36 436 650	37 014 763
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	40 752	36 476
Leverantörsskulder		193 381	164 736
Skatteskulder		78 489	76 774
Övriga kortfristiga skulder		282 813	163 189
Upplupna kostnader	Not 10	241 307	132 488
Förutbetalda avgifter och hyror		243 049	274 129
		1 079 791	847 792
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		88 635 057	88 944 604
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	38 073 000	38 073 000
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.

	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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2012	2011
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 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	32 600
Hyreslägenheter	1 310	413
Gemensamma utrymmen	1 564	0
Entré/trapphus	0	8 316
Lås	4 594	8 332
VVS	2 283	0
Värmeanläggning/undercentral	0	6 724
Ventilation	7 551	9 672
Hiss	15 222	4 020
Fönster	0	39 875
Mark/gård/utemiljö	0	350
Garage/parkering	1 525	35
Skador/klotter/skadegörelse	0	706
	34 049	111 043
Taxebundna kostnader		
El	111 058	126 311
Värme	380 050	338 659
Vatten	79 068	72 786
Sophämtning/renhållning	19 039	30 267
Grovsopor	5 002	1 967
	594 217	569 990
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 661	19 152
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	13 387
Kabel-TV	30 180	29 348
	49 841	61 887
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 910	21 910
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	0
Medlemsinformation	1 641	0
Tele och datakommunikation	4 714	3 726
Revisionsarvode extern revisor	23 363	26 408
Föreningskostnader	6 233	1 265
Förvaltningsarvode	47 477	43 703
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 438
Administration	10 244	8 745
Föreningsavgifter	21 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 700	4 700
	120 160	90 985
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	207 944	190 887
Förbättringar	12 628	12 628
Markanläggning	3 021	755
Markinventarier	1 101	1 101
Inventarier	7 507	7 507
	232 200	212 877
Jämförelsestörande poster		
Förlust avyttring byggnad/mark	344 000	0
	344 000	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 612 721	1 314 743

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 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	427 746	101 373	0	326 373
Summa bundet eget kapital	51 754 746	101 373	0	51 653 373
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-672 697	-101 373	197 308	-768 631
Årets resultat	36 567	36 567	-197 308	197 308
Summa ansamlad förlust	-636 130	-64 806	0	-571 324
Summa eget kapital	51 118 616	36 567	0	51 082 049

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	326 373	225 000
Reservering enligt stadgar	101 373	101 373
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	427 746	326 373

**Not 8
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	2012-12-31	2011-12-31
Bank	-66 330	0

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
SEB Bolån AB	3,850 %	14 989 432	33 024 431	Rörligt
SEB Bolån AB	3,730 %	3 421 640	4 026 808	Rörligt
SEB Bolån AB	3,420 %	18 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		36 411 072	37 051 239	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 752	-36 476	
		36 370 320	37 014 763	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 207 312 Kr.

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

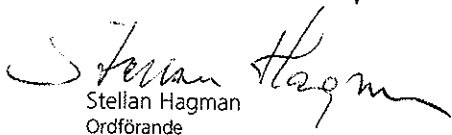
El
Värme
Ränta
Snöröjning
Sophämtning
Telefonabonnemang

2012-12-31

2011-12-31

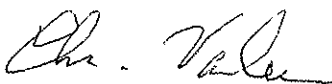
11 713	11 502
47 259	38 768
158 701	77 984
22 587	4 234
543	0
504	0
241 307	132 488

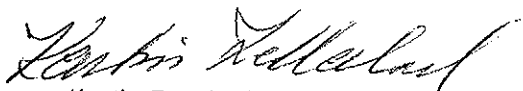
HUDIKSVALL den 3/4 2013


Stellan Hagman
Ordförande

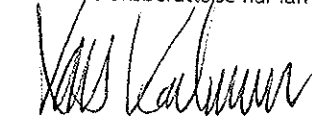

Per Erik Frick
Ledamot


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

Brf Västertull i Hudiksvall

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Förlust vid avyttring av mark

BALANSRÄKNING

	Areal	Bokfört värde
Tomtmark 2011-12-31	3041 m2	4 000 000 kr
Avyttrat under 2012	-406 (13,35%)	534 000 kr
Tomtmark 2012-12-31	2635 m2	3 436 000 kr

RESULTATRÄKNING

Minskning av bokfört värde	-534 000 kr
Intäkt för avyttrad mark	190 000 kr
Förlust vid avyttring av mark	-344 000 kr

PEF 2013-04-22

