



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Huli 1



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.

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 – skräddarsydd 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.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Huli 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1989-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Robert Gatugård	Ordförande
Anita Elisabeth Björken	Ledamot
Tage Lennart Carlsson	Ledamot
Gabriella D L A Carro Nordin	Ledamot
Clarence Bertil Emanuel Jonsson	Ledamot
Lina Eva Maria Odelstål	Ledamot

Nikolaus Hadjimichael Söderström	Suppleant
Lena Kristina Morelius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anita Elisabeth Björken, Per Robert Gatugård, Nikolaus Hadjimichael Söderström och Lena Kristina Morelius.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ted Sundberg
Andreas Wallin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

ess2 redovisning & revision AB
ess2 redovisning & revision AB

Valberedning

Jörgen Moberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Äkrom 5:42	1991	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 9 flerbostadshus.

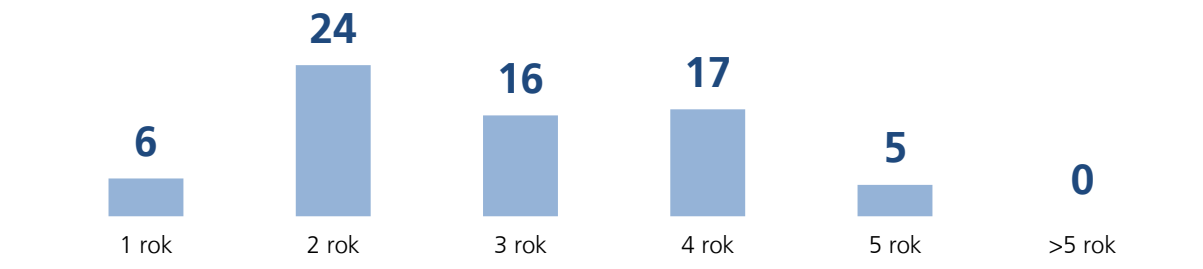
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 567 m², varav 5 567 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar höghusen	2020	
Utemiljön	2017 - 2019	Genomgång och utbyte av planteringar och gräsytor

Planerat underhåll	År
Byte altandörrar läghus	2021
Genomgång och åtgärder på fläktsystem	2021
Fönsterbyten höghusen	2021
Balkongdörrar höghusen	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och telefoni leverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Castor
Fastighetskötsel/Felanmälan	Castor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hissar	Schindler Sverige AB
TV leverantör	Comhem
Städning	Castor
Sophantering	IL recycling, REKO
Ventilation	Energi och Driftteknik

Föreningens ekonomi

Vi har nu påbörjat byte av fönster i höghusen och balkongdörrar i samtliga hus och för det har vi ansökt om ett nytt lån på 2,5 miljoner kr för att finansiera detta på 25 år.

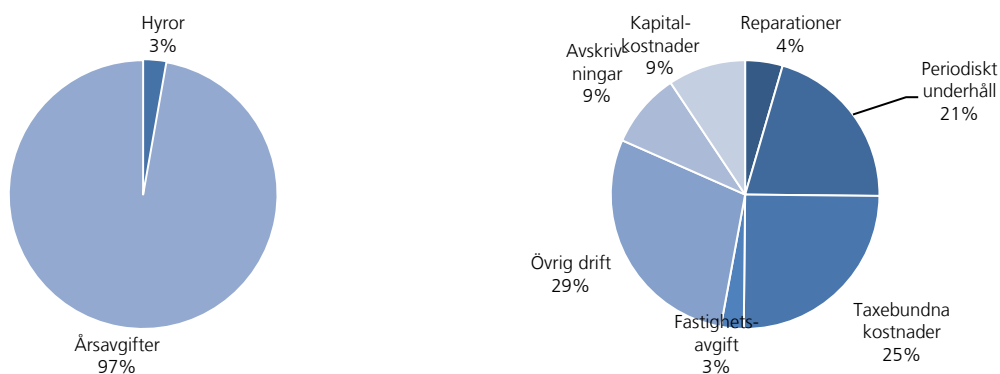
Under året har styrelsen upptäckt ett fel i avgiftsunderlaget i förhållande till andelstalen. Styrelsen föreslog på extrastämman en justering nedåt till den nivå som den som betalat minst och att detta skulle gälla retroaktivt under 2020, alltså den tid som felet varit känt. Stämman beslutade enhälligt detta. Justering av avgiften gjordes från januari 2021 med återbetalning av felaktig avgift 2020 under januari 2021. Detta motsvarade en genomsnittlig hyressänkning på ca. 1 %. Vi har budgeterat för detta och ser oss inte behöva någon ytterligare avgiftsjustering under 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 106 912	2 856 693
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 320 637	4 368 931
Finansiella intäkter	23	132 148
Minskning kortfristiga fordringar	4 886	47 871
Ökning av kortfristiga skulder	152 022	0
	4 477 568	4 548 950
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 818 983	3 263 128
Finansiella kostnader	324 022	313 610
Minskning av långfristiga skulder	295 852	295 852
Minskning av kortfristiga skulder	0	426 141
	3 438 857	4 298 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 145 623	3 106 912
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 038 712	250 219

*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 1 429 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

Året har varit, minst sagt, speciellt för oss alla. Styrelsen hade goda intentioner att fortsätta på det goda spåret med sociala aktiviteter men pga pandemin ställde vi in både Holidagen och den planerade sommarfesten.

På de övre gårdarna (52 och 86) har vi byggt upp två pergola då det har funnit önskemål och behov av ytor för sammankomster som alla kan nyttja.

Styrelsen har fortsatt det målinriktade arbete att behålla vår goda ekonomi

Föreningen har en nya hemsida; www.brfhuli1.bostadsrattarna.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	758	758	758
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 129	4 182	4 235	4 288
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	71	73	73	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	48	48	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	56	64	84
Soliditet (%)	43	41	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	864	599	-238	416
Nettoomsättning (tkr)	4 317	4 351	4 339	4 342

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 567 m² bostäder.

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	7 189 999	0	0	7 189 999
Fond för yttre underhåll	3 721 246	104 400	823 145	2 793 701
S:a bundet eget kapital	10 911 245	104 400	823 145	9 983 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 816 701	-104 400	-224 032	6 145 133
Årets resultat	864 468	864 468	-599 113	599 113
S:a fritt eget kapital	6 681 168	760 068	-823 145	6 744 246
S:a eget kapital	17 592 414	864 468	0	16 727 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	864 468
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 921 100
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-104 400</u>
summa balanserat resultat	6 681 168

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>711 763</u>
7 392 931

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 316 528	4 350 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 109	18 000
Summa rörelseintäkter		4 320 637	4 368 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 530 286	-2 979 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 606	-155 148
Personalkostnader	Not 6	-150 091	-128 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 187	-325 228
Summa rörelsekostnader		-3 132 170	-3 588 356
RÖRELSERESULTAT		1 188 466	780 575
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	132 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 022	-313 610
Summa finansiella poster		-323 999	-181 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		864 468	599 113
ÅRETS RESULTAT		864 468	599 113

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	37 210 631	37 523 818
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 210 631	37 523 818
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 214 131	37 527 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 886
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 177 166	3 138 455
Summa kortfristiga fordringar		4 177 166	3 143 341
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 177 166	3 143 341
SUMMA TILLGÅNGAR		41 391 297	40 670 659

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 721 246	2 793 701
Summa bundet eget kapital		10 911 245	9 983 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 816 701	6 145 133
Årets resultat		864 468	599 113
Summa fritt eget kapital		6 681 168	6 744 246
SUMMA EGET KAPITAL		17 592 414	16 727 946
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 656 311	22 985 168
Summa långfristiga skulder		13 656 311	22 985 168
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 328 857	295 852
Leverantörsskulder		361 028	232 407
Skatteskulder		7 841	4 305
Övriga skulder		55 599	58 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	389 247	366 690
Summa kortfristiga skulder		10 142 572	957 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 391 297	40 670 659

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 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	2020	2019
Byggnader	143 år	143 år
Markanläggning	Fullt avskriven	10 år
Låssystem	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 181 209	4 218 082
Hyror parkering	52 173	53 800
Hyror carport	66 850	66 850
Avgift andrahandsuthyrning	4 336	387
Gästlägenhet	11 900	11 750
Öresutjämning	60	62
	4 316 528	4 350 931

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	4 109	18 000
	4 109	18 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	186 642	183 429
	Fastighetsskötsel beställning	16 287	14 010
	Fastighetsskötsel gård beställning	72 468	52 641
	Snöröjning/sandning	42 223	131 459
	Städning entreprenad	67 557	66 397
	Hissbesiktning	8 326	4 025
	Gemensamma utrymmen	16 188	0
	Garage/parkering	2 313	2 075
	Sophantering	3 406	6 690
	Gård	4 066	2 792
	Serviceavtal	10 908	10 830
	Förbrukningsmateriel	4 088	44 818
	Teleport/hissanläggning	2 720	0
	Fordon	65	65
		437 257	519 232
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 379	0
	Lokaler	11 840	0
	Tvättstuga	2 043	3 240
	Entré/trapphus	0	4 864
	Lås	4 819	0
	VVS	15 536	14 205
	Ventilation	26 886	4 074
	Elinstallationer	17 279	10 764
	Hiss	62 041	29 295
	Tak	2 378	0
	Balkonger/altaner	0	615
	Mark/gård/utemiljö	4 525	11 594
	Vattenskada	7 808	0
		157 534	78 651
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	43 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 693
	Tvättstuga	0	478 666
	Entré/trapphus	275 000	0
	VVS	124 375	0
	Hiss	7 388	0
	Fasad	-26 250	569 154
	Mark/gård/utemiljö	287 500	119 420
		711 763	1 173 933
	Taxebundna kostnader		
	El	73 797	87 913
	Värme	395 435	405 405
	Vatten	268 770	266 758
	Sophämtning/renhållning	122 192	98 177
		860 194	858 253
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 015	76 592
	Kabel-TV	44 711	44 192
	Bredband	134 640	134 640
		266 366	255 424
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 172	93 636
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 530 286	2 979 129

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 063	1 532
	Tele- och datakommunikation	1 455	1 476
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	0	14 784
	Revisionsarvode extern revisor	12 025	11 800
	Föreningskostnader	4 076	3 844
	Styrelseomkostnader	0	4 165
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 766
	Förvaltningsarvode	80 668	79 442
	Administration	3 674	2 677
	Korttidsinventarier	0	14 494
	Konsultarvode	26 685	8 788
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 380
		138 606	155 148

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	123 500	100 800
	Sociala kostnader	26 591	28 051
		150 091	128 851

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	297 001	297 001
	Förbättringar	16 187	16 187
	Markanläggning	0	12 040
		313 187	325 228

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 120 863	73 120 863
	Utgående anskaffningsvärde	73 120 863	73 120 863
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 249 706	-5 924 478
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 187	-325 228
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 562 893	-6 249 706
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-29 347 339	-29 347 339
	Utgående nedskrivning	-29 347 339	-29 347 339
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 210 631	37 523 818
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	404 000	404 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
		34 800 000	34 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 800 000	34 800 000
		34 800 000	34 800 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 072	226 072
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	226 072	226 072
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-226 072	-226 072
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-226 072	-226 072
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		31 543	31 543
Klientmedel hos SBC		4 145 623	3 106 912
		4 177 166	3 138 455

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		2 793 701	4 038 178
Reservering enligt stadgar		104 400	104 400
Reservering enligt stämmobeslut		823 145	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-1 348 877
Vid årets slut		3 721 246	2 793 701

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,220 %	852 242	870 090	2022-09-01
Swedbank	1,100 %	6 181 453	6 231 453	2021-04-23
Swedbank	1,550 %	3 000 000	3 000 000	2027-10-25
Nordea	1,300 %	2 980 000	3 060 000	2021-01-20
Swedbank	1,800 %	6 125 000	6 175 000	2022-04-25
Handelsbanken	1,310 %	3 846 473	3 944 477	2025-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		22 985 168	23 281 020	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 328 857	-295 852	
		13 656 311	22 985 168	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 498 148 kr.

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 133 000	65 133 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda intäkter	36 873	0
	Ränta	39 638	46 333
	Avgifter och hyror	312 736	320 357
		389 247	366 690

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har tidigare lagt bytet av altandörrar i låghusen, från 2022 till 2021, pga att behovet samt att vi gjorde det i samma upphandling som fönsterbytet i höghusen.

Inför 2021 har vi anlitat Energi och driftteknik för underhåll av fläktsystemet samt åtgärda brister och felaktigheter i ventilationssystemet.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 15 / 4 2021

Per Robert Gatugård
Ordförande

Anita Elisabeth Björken
Ledamot

Tage Lennart Carlsson
Ledamot

Gabriella D L A Carro Nordin
Ledamot

Clarence Bertil Emanuel Jonsson
Ledamot

Lina Eva Maria Odelstål
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Huli 1
Org.nr. 716460-2935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Huli 1 för år 2020.

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 2020 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisionssed 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 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. Risker 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
- 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 eventuella 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 Huli 1 för år 2020 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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:

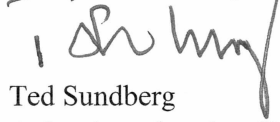
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Sundsvall den 19 april 2021



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

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